

Minha Casa Minha Vida em **SOCORRO!**

O protagonismo do mercado imobiliário na
produção de empreendimentos fechados
do programa Minha Casa Minha Vida em
Nossa Senhora do Socorro - SE



ALEX NASCIMENTO MOURA JÚNIOR



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
DAU | DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
CAMPUS DE LARANJEIRAS | SE

TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO

ALEX NASCIMENTO MOURA JÚNIOR

sob orientação da
Profa. Dra. Sarah Lúcia Alves França

Minha Casa Minha Vida em **SOCORRO!**

O protagonismo do mercado imobiliário na
produção de empreendimentos fechados do
Programa Minha Casa Minha Vida.

Trabalho Final de Graduação apresentado ao Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Sergipe como requisito para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Área de concentração

Planejamento Urbano e Regional

Ilustração da capa de própria autoria

MARÇO DE 2020

ALEX NASCIMENTO MOURA JÚNIOR

Minha Casa Minha Vida

em **SOCORRO!**

O protagonismo do mercado imobiliário na produção de empreendimentos fechados do Programa Minha Casa Minha Vida.

Trabalho Final de Graduação apresentado à seguinte banca examinadora:

Profa. Dra. Sarah Lúcia Alves França

Orientadora | Departamento de Arquitetura e Urbanismo (DAU)
Universidade Federal de Sergipe

Profa. Dra. Rozana Rivas de Araujo

1ª examinador | Departamento de Arquitetura e Urbanismo (DAU)
Universidade Federal de Sergipe

Bel. Vinícius Silva Rodrigues

2º examinador | Arquiteto e Urbanista

LARANJEIRAS – SE

MARÇO DE 2020

AGRADECIMENTOS

A conclusão deste trabalho, do qual eu me orgulho muito ter feito, simboliza a finalização de uma etapa muito importante da minha vida acadêmica e pessoal, que não vai acabar aqui. Esta longa trajetória me proporcionou um amadurecimento em todas as esferas do meu ser, sempre me instigando na busca de conhecimento através do estudo, que será continuado durante toda a minha vida. Sendo assim, dedico a todos que contribuíram, cada um à sua maneira, para que este trabalho fosse concluído.

Primeiramente agradeço a Deus por, desde o início, com Sua imensa misericórdia e amor, ter cuidado para que eu tivesse força para continuar a difícil jornada, e me permitir chegar até aqui, pois sei que sem ele, nada disso teria acontecido.

Aos meus pais, exemplo de dignidade e honestidade, que sempre me ensinaram que o estudo é o caminho para conseguir alcançar todos os meus objetivos. Além de todo o suporte concedido, e que ainda concedem.

À minha família por toda ajuda, incentivo e apoio, para que nunca passasse pela minha cabeça desistir. Em especial à minha irmã Juliani; à minha tia Jane; ao meu tio Dijenal por todas as vezes que me prestou favores, atendendo à diversos pedidos de socorro. A minha madrinha Ivone, por todo amor, carinho e apoio, durante toda minha caminhada. A minha falecida avó Ica, por todos os guardas chuvas que me protegeu do sol e da chuva, que por mais que pareça algo sem importância, era uma clara demonstração de amor e cuidado, e que me ajudou a chegar até aqui. A minha tia Nanda, pela primeira mesa para computador que tive, numa clara demonstração de amor, e alegria pela minha conquista.

A todos os meus amigos da Secretaria de Planejamento do município de Socorro, por todo apoio e incentivo a não desistir e sempre seguir em frente. Agradeço em especial a Joyce pela amizade, e paciência em dividir seu conhecimento, contribuindo grandemente para minha formação. Também agradeço ao meu chefe Hallison, por todo apoio e compreensão. A Anselmo pelo

fornecimento de materiais para realização deste trabalho, meu sincero agradecimento. A Flávia por toda a ajuda e apoio no meu estágio curricular e na vida pessoal. A Emanuella, por todo apoio e carinho, estando sempre à disposição para ajudar. E aos demais funcionários da SEPLAN que contribuíram de alguma forma.

A minha orientadora, Sarah França, exemplo de profissional e de pessoa, agradeço por toda paciência e boa vontade de ensinar e dividir do seu imenso conhecimento para que fosse possível a conclusão deste trabalho. Por ter pegado na minha mão e ensinado e mostrado que eu era capaz. Por todas as palavras de carinho. Por ter sido não somente uma orientadora, mas uma amiga, a qual confio e carregarei no meu coração.

Aos meus professores, por cada parcela de conhecimento que dividiram comigo, que também está de forma direta e indireta neste trabalho. Por ter contribuído para o meu amadurecimento acadêmico e pessoal. Em especial, à minha avaliadora interna Rozana Rivas, da qual sou um profundo admirador, por contribuir com todo seu vasto conhecimento para realização deste trabalho.

A Vinicius Rodrigues, pela boa vontade de contribuir para o aperfeiçoamento deste trabalho, diante do momento muito delicado que nos encontramos.

Aos meus amigos e colegas de curso, por todo caminho difícil que percorreram junto a mim. Sempre ajudando na forma de conselhos e críticas construtivas. Por ficarem ao meu lado não somente quando se tratava de assuntos acadêmicos. Em especial a Acácio, Afonso, Aldney, Arthur, Cleones. A Hendyara, por todas as parcerias e trocas de informações. A Gabriella Lima e Millena, pela ajuda e confiança quando ninguém mais confiou.

A Universidade Federal de Sergipe, e todos os seus funcionários que me proporcionaram a oportunidade de conquistar um sonho.

Por fim, agradecer a todas as pessoas que estiveram comigo, que tornaram possível este trabalho. É com alegria, que deixo meus sinceros agradecimentos.

Sonho, não é uma frágil bola de vidro que se parte quando a seguramos com
força. É uma bola escura e lustrosa de barro, que só se molda quando a
apertamos. Sua forma pode ser assimétrica, porém é a forma dos nossos próprios
dedos.

– Ichinomiya Kou,
Arakawa, under the bridge.

RESUMO

A moradia como direito foi garantida desde 1948 com a Declaração Universal dos Direitos Humanos, e no Brasil foram criadas inúmeras formas para garanti-la. A institucionalização do direito à moradia e à cidade, ocorreu através da promulgação da Constituição de 1988, até a tentativa de efetivá-lo através da criação de programas habitacionais, que buscavam solucionar o déficit habitacional nas cidades brasileiras. O último, intitulado como Minha Casa Minha Vida, foi criado em 2009 com os objetivos de construir moradias para famílias com renda de 0 a 10 salários mínimos e alavancar a economia em crise, através do fomento da construção civil, sob condução, praticamente do mercado imobiliário, que trata a moradia não como um direito, e sim, como mercadoria. Com isso, o mercado entendido como um dos maiores produtores do espaço urbano, introduz conceitos de novas formas de morar das classes mais altas, para faixas de renda baixa e média em Nossa Senhora do Socorro-SE, município integrante da Região Metropolitana. Assim, apresentou nos últimos anos a chegada de condomínios fechados, principal objeto de segregação social e fragmentação do tecido urbano, marcada pela implementação da recente política habitacional do governo Lula. Correspondem a uma nova forma de moradia fechada intramuros, cujo através das estratégias de *marketing* imobiliário, o discurso do medo, a fuga do caos urbano, a vida próxima à natureza, difundem a ideia de um “novo jeito de morar” e convencem a população de que aquela, é a melhor opção de moradia em meio à violência nas cidades. Objetivo da pesquisa: analisar as características econômicas e socioespaciais dos empreendimentos fechados do PMCMV em Nossa Senhora do Socorro, partindo da hipótese do protagonismo do mercado imobiliário. Para tanto, a pesquisa foi realizada utilizando-se levantamento bibliográfico, levantamento de informações e dados em consulta a órgãos públicos, aplicação de questionários que abordam os motivos da escolha desses empreendimentos e o protagonismo do mercado imobiliário.

Palavras-chave: Programa Minha Casa Minha Vida, condomínios fechados, mercado imobiliário, Nossa Senhora do Socorro.

LISTA DE IMAGENS

Imagem 1 - Linha do Tempo - Políticas, Institucionalização e instrumentos para efetivação do direito à moradia no Brasil.

Imagem 2 - Folder do residencial Hélio em Parnamirim – RN, onde o conceito de segurança e localização apresentados como item de necessidade, associados à imagem de uma família feliz.

Imagem 3 - Shopping Prêmio

Imagem 4 – Condomínios localizados para o leste do Município (marcado no mapa 4)

Imagem 5 – Condomínio Vivendas Tropical (marcado de amarelo na imagem 3) – observa-se os condomínios fechados no fundo.

Imagem 6 – Condomínio Bela Vida – Guarita.

Imagem 7 - Guarita do Residencial Terra Nova.

Imagem 8 - Rua de acesso ao Residencial Terra Nova, sem pavimentação.

Imagem 9 - Condomínio Entre Rios Mais Viver

Imagem 10 - Fachada do Residencial Belas Artes.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Relação déficit habitacional de 2009 versus metas de lançamento do PMCMV para o mesmo ano. Excluído o déficit para faixas de mais de 10 SM correspondente a 0,5% do déficit total. Foi considerada para composição desta tabela as faixas de renda conforme divisão elaborada pela FJP (2012).....	44
Tabela 2 – Minha Casa Minha Vida números (2009 a março de 2018) por faixa de renda	45
Tabela 3 – Faixas de renda atualizada, até a data de realização desta pesquisa, do PMCMV, disponibilizado pela CAIXA (2019), de acordo a renda bruta mensal das famílias.	49
Tabela 4 - Déficit habitacional urbano por faixa de renda média familiar em Nossa Sra. do Socorro – SE no ano de 2007 (em salários mínimos).....	72
Tabela 5 - Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida em Nossa Senhora do Socorro – 2011 a 2018.	73
Tabela 6 - Relação déficit habitacional de 2007, de Nossa Sra. do Socorro – SE, versus produção habitacional do PMCMV de 2011 a 2018, segundo dados do CEPUR (2019)	74
Tabela 7 - Percentual de entrevistas por domicílios.	81
Tabela 8 - Critérios adotados para escolha dos empreendimentos para	82
Tabela 9 - Resposta para a pergunta: Caso haja muita dificuldade em pagar as taxas condominiais, qual o motivo? – Condomínio Bela Vida e Residencial Terra Nova.	95
Tabela 10 - Respostas à Pergunta: Justifique o seu nível de satisfação informado na questão anterior. – Condomínio Bela Vida e Residencial Terra Nova	96

Tabela 11 - Tabela Respostas da questão: Informe o estado, o município e o bairro correspondente a sua última moradia. – Condomínio Vida Bela e Residencial Terra Nova.	97
Tabela 12 - Respostas à pergunta: Por que escolheu morar neste empreendimento?	100
Tabela 13 - Resposta à pergunta: Em relação a questão anterior, justifique o nível marcado.	102
Tabela 14 - Profissão dos responsáveis pelos imóveis – Entre Rios e Belas Artes	108
Tabela 15 - Resposta para a pergunta: Caso haja muita dificuldade em pagar as taxas condominiais, qual o motivo? – Entre Rios e Belas Artes	116
Tabela 16 - Respostas à Pergunta: Justifique o seu nível de satisfação informado na questão anterior. – Condomínio Bela Vida e Residencial Terra Nova	118

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Déficit habitacional urbano nos anos 2000, 2010 e 2017.....	34
Gráfico 2 – Famílias dentro do déficit habitacional, dividido por faixas de renda, entre 2000 e 2017. – exclusas famílias sem rendimentos computados no ano de 2010.....	35
Gráfico 3 – Déficit habitacional urbano (%) por faixas de renda média familiar mensal – grandes regiões – 2000.....	35
Gráfico 4 – Déficit habitacional por ônus excessivo com aluguel nos anos 2000. .	36
Gráfico 5 – Meta inicial de construção de unidades habitacionais para o lançamento do PMCMV em 2009 (valores em milhões)	40
Gráfico 6 - Municípios mais populosos – Sergipe - 2000.....	66
Gráfico 7 - Componentes familiares por imóvel.....	89
Gráfico 8 – Pergunta: Posição Familiar do responsável pelo imóvel?	90
Gráfico 9 - Profissão do responsável pela moradia	90
Gráfico 10 - Nível de renda familiar	91
Gráfico 11 – Pergunta: Imóvel próprio ou alugado?	91
Gráfico 12 – Pergunta: Se próprio, é o primeiro dono?	92
Gráfico 13 – Pergunta: Se próprio, onde comprou?.....	92
Gráfico 14 - Valor do imóvel - Bela Vida e Terra Nova.....	93
Gráfico 15 - Valor da taxa condominial – Condomínio Bela Vida e Residencial Terra Nova	94

Gráfico 16 – Dificuldade em pagar as taxas condominiais – Condomínio Bela Vida e Terra Nova	95
Gráfico 17 - Nível de satisfação com o imóvel – Condomínio Bela Vida e Residencial Terra Nova	97
Gráfico 18 - Percentual dos Municípios que foram a última moradia dos moradores do Condomínio Bela Vida e residencial Terra Nova.	98
Gráfico 19 - Tipologia da última moradia – Condomínio Bela Vida e Residencial Terra Nova	98
Gráfico 20 - Resposta à pergunta: Quais equipamentos do condomínio você utiliza?	99
Gráfico 21 - Resposta à pergunta: Com que frequência você utiliza dos equipamentos do condomínio?	99
Gráfico 22 - Sensação de segurança dentro do condomínio – Bela Vida e Terra Nova	100
Gráfico 23 – Resposta para a pergunta: Você utiliza o comércio, serviços e/ou equipamentos públicos existentes no seu bairro?	101
Gráfico 24 - Necessidade de deslocamento para acessar comércio e serviços de outros bairros.	102
Gráfico 25 - Componentes familiares por imóvel – Entre Rios Mais Viver E Belas Artes	107
Gráfico 26 – Pergunta: Posição Familiar do responsável pelo imóvel?	108
Gráfico 27 - Pergunta: Nível de renda familiar (em salários mínimos)? – Entre Rios	110
Gráfico 28 - Nível de renda familiar (em salários mínimos)? – Belas Artes	111

Gráfico 29 - Imóvel próprio ou alugado? - Entre Rios.....	111
Gráfico 30 - Imóvel próprio ou alugado? - Belas Artes	111
Gráfico 31 - Se próprio você é o primeiro dono do imóvel? – Entre Rios	112
Gráfico 32 - Se próprio você é o primeiro dono do imóvel? Belas Artes.....	112
Gráfico 33 - Se próprio onde comprou? Entre Rios	113
Gráfico 34 - Se próprio onde comprou? Belas Artes.....	113
Gráfico 35 - Valor do imóvel - Bela Vida e Terra Nova.....	114
Gráfico 36 - Valor do aluguel - Entre Rios	114
Gráfico 37 - Valor da taxa condominial – Condomínio Entre Rios Mais Viver e Residencial Belas Artes.....	115
Gráfico 38 - Percentual de moradores cuja taxa condominial está inclusa no aluguel	115
Gráfico 39 – Dificuldade em pagar as taxas condominiais – Condomínio Entre Rios E Belas Artes	116
Gráfico 40 - Nível de satisfação com o imóvel – Condomínio Entre Rios Mais Viver e Residencial Belas Artes	117
Gráfico 41 - Percentual dos Municípios que foram a última moradia dos moradores do Condomínio Entre Rios e Belas Artes.	121
Gráfico 42 - Tipologia da última moradia – Condomínio Bela Vida e Residencial Terra Nova.....	122
Gráfico 43 - Resposta à pergunta: Quais equipamentos do condomínio você utiliza?	122

Gráfico 44 - Resposta à pergunta: Com que frequência você utiliza dos equipamentos do condomínio? Entre Rios.....	123
Gráfico 45 - Resposta à pergunta: Com que frequência você utiliza dos equipamentos do condomínio? Belas Artes	123
Gráfico 46 - Sensação de segurança dentro do condomínio – Entre Rios e Belas Artes	124
Gráfico 47 – Resposta para a pergunta: Você utiliza o comércio, serviços e/ou equipamentos públicos existentes no seu bairro? Entre Rios	125
Gráfico 48 - Você utiliza o comércio, serviços e/ou equipamentos públicos existentes no seu bairro? – Belas Artes	125
Gráfico 49 - Necessidade de deslocamento para acessar comércio e serviços de outros bairros.	126
Gráfico 50 – Comércio e Serviços que os moradores apontaram utilizar com frequência fora do seu bairro, em resposta à pergunta: Em relação a questão anterior, justifique o nível marcado.	126
Gráfico 51 - Percentual de moradores totalmente satisfeitos, parcialmente satisfeito ou insatisfeitos com o comércio e serviços no seu bairro.	127
Gráfico 52 - Percentual de renda das famílias dos entrevistados por tipologia/localização	129
Gráfico 53 - Diferença entre o valor do imóvel por Tipologia/localização	129
Gráfico 54 - Comparativo do valor da taxa condominial por tipologia/localização	130
Gráfico 55 - Percentual das justificativas para insatisfação dos moradores das tipologias horizontais.....	131

Gráfico 56 - Percentual das justificativas para insatisfação dos moradores das tipologias verticais.....	132
Gráfico 57 - Percentual da última moradia dos moradores dos condomínios em relação à localização.	133
Gráfico 58 - Tipologia da última residência.	133
Gráfico 59 - Percentual das justificativas de escolha dos empreendimentos horizontais	134
Gráfico 60 - Percentual das justificativas de escolha dos empreendimentos verticais	135

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Delimitação dos principais núcleos urbanos e acessos em N. Sra. do Socorro.....	67
Mapa 2 - Delimitações dos conjuntos habitacionais de 1985 a 1997; principais acessos à Aracaju, shopping e Terminal de integração.....	70
Mapa 3 - Empreendimentos do PMCMV em Nossa Sra. do Socorro – SE, por faixa de renda.....	75
Mapa 4 - Nossa Senhora do Socorro – Programa Minha Casa Minha Vida – Tipologias.	76
Mapa 5 - Nossa Senhora do Socorro – Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (2011 – 2018) – Porte dos empreendimentos	78
Mapa 6 – Nossa Senhora do Socorro – Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (2011 – 2018) – Análise do entorno.....	80
Mapa 7 - Localização dos Empreendimentos Selecionados.....	83
Mapa 8 - Entorno do condomínio Bela vida.....	85
Mapa 9 - Entorno do Condomínio Residencial Terra Nova (raio de 500m).....	88
Mapa 10 - Entorno e uso do solo do condomínio Entre Rios.	103
Mapa 11 - Uso do solo do entorno (500m) do Residencial Belas Artes.	105
Mapa 12 - Localização dos empreendimentos estudados	128

LISTA DE SIGLAS

BNH – Banco Nacional da Habitação

CAIXA – Caixa Econômica Federal

COHAB – Companhia Habitacional

DIS – Distrito Industrial de Socorro

DUDH – Declaração Universal dos Direitos Humanos

FAR – Fundo de Arrendamento Residencial

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

FGV – Fundação Getúlio Vargas

FJP – Fundação João Pinheiro

MI – Mercado imobiliário

PAR – Programa de Arrendamento residencial

PEUC – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

PlanHab – Plano Nacional de Habitação

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

SM – Salário Mínimo

UH – Unidades Habitacionais

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	20
1 PRODUÇÃO HABITACIONAL RECENTE NO BRASIL: MORADIA ENQUANTO DIREITO.....	25
1.1 Políticas, institucionalização e instrumentos para efetivação do direito à moradia no Brasil	25
1.2 A habitação social no Brasil: o déficit de moradias como um entrave urbano 33	
1.3 Tentando solucionar o déficit habitacional: o recente Programa Minha casa Minha Vida (PMCMV).....	38
2 O MERCADO IMOBILIÁRIO E A PRODUÇÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS COMO NOVA FORMA DE MORADIA	51
2.1 Mercado Imobiliário e a produção da moradia como mercadoria...	51
2.2 A moradia fechada para classe de renda baixa e média.....	55
2.3 A tipologia fechada e o PMCMV: Moradia como produto?	60
3 O PMCMV EM NOSSA SENHORA DO SOCORRO	64
3.1 A produção urbana contemporânea de Nossa Senhora do Socorro	64
3.2 O Programa Minha Casa Minha Vida em Nossa Senhora do Socorro: suas características socioespaciais.....	72
4 OS CONDOMÍNIOS FECHADOS DO PMCMV EM NOSSA SENHORA DO SOCORRO: ENTRAVES SÓCIOESPACIAIS	81

4.1	Metodologia: critérios para a escolha dos empreendimentos e levantamento de dados.....	81
4.2	Análise e tabulação dos dados dos empreendimentos por tipologia horizontal e por implantação: O condomínio Bela Vida II e o Residencial Terra Nova	85
4.2.1	Tabulação e análise dos resultados: Condomínio Bela Vida e Residencial Terra Nova.....	89
4.3	Análise e tabulação dos dados dos empreendimentos por tipologia vertical e por localização: O condomínio Entre Rios Mais Viver e o Residencial Belas Artes	103
4.3.1	Tabulação e análise dos resultados: Condomínio Entre Rios Mais Viver e o Residencial Belas Artes	107
4.4	Infra Estrutura X Tipologia.....	128
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	136
	BIBLIOGRAFIA.....	140

INTRODUÇÃO

O direito à moradia é assegurado desde 1948 pela Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH), especificamente no artigo XXV, que aponta que todo ser humano tem direito à habitação. No Brasil, muitos mecanismos para efetivação e garantia deste direito foram criados, como o Banco Nacional da Habitação (BNH), na década de 60, a constituição federal em 1988, O Programa de Arrendamento residencial (PAR) em 1999, o Estatuto das Cidades em 2001 que traz consigo instrumentos para que se cumpra a função social do imóvel. Em 2003, surge um grande marco para a política urbana brasileira, com a criação do Ministério das Cidades, retomando questões como a moradia, saneamento ambiental e transporte e trânsito. Em 2009, é aprovado o Plano Nacional de Habitação (PlanHab), com o objetivo de planejar estrategicamente as ações públicas e privadas, em médio e longo prazo, a fim de equacionar as necessidades habitacionais do país no prazo de quinze anos (até 2023) (BONDUKI, 2009).

Em março 2009 foi lançado o Programa Minha Casa Minha Vida, no mandato do Presidente da República Luiz Inácio Lula da Silva (Lula, 2003 – 2011). O objetivo inicial do programa era atender famílias com renda média mensal de 0 a 10 salários mínimos, oferecendo subsídios proporcionais à renda destas. Além disso, o programa buscava impactar a economia através da construção civil (CARDOSO; ARAGÃO, 2013).

Com uma população de 160.827 habitantes, segundo o censo de 2010 do IBGE, e extensão territorial de 155 km² (RODRIGUES, 2017), o Município de Nossa Sra. do Socorro – SE, ao longo de muito tempo, vem expandindo sua malha urbana, principalmente através da implantação de conjuntos habitacionais de cunho social. De acordo com Rodrigues (2017), principalmente na última década, o número de condomínios fechados no município – basicamente no Complexo Taíçoca – cada vez mais tem aumentado, sendo a grande maioria fruto do PMCMV, destinado à população com renda entre 0 e 5 salários mínimos.

A escolha da cidade de Nossa Senhora do Socorro foi em razão da ausência de estudo desenvolvido no município, sobre como o Programa Minha Casa Minha Vida tem sido conduzido pelo mercado imobiliário, e seu pressuposto protagonismo nas produções da moradia social do programa. Sendo assim, ocasionou o interesse em conduzir uma pesquisa onde se comprove a interferência de tais práticas nos espaços urbanos, presumidamente de forma negativa. Além de mostrar os efeitos segregacionais, no tocante à distinção social, entre classes de renda semelhante. Promovendo assim um estudo em que os cidadãos socorrenses, poderão contar um material de cunho científico, que as ajude no entendimento das práticas habitacionais.

A vivência do autor, desde os primeiros anos de vida até o presente momento, cerca de 28 anos, também foi um fator relevante como estímulo ao desenvolvimento deste trabalho, permitindo estabelecer de forma empírica as transformações no solo urbano e o desenvolvimento do município em diversas esferas.

Diante dessas constatações, objetiva-se, de forma geral, analisar as características econômicas e socioespaciais dos empreendimentos fechados do PMCMV em Nossa Senhora do Socorro, partindo da hipótese do protagonismo do mercado imobiliário. Para objetivos específicos, tem-se:

1. Apresentar o Programa Minha Casa Minha Vida como instrumento para efetivação do direito institucional à moradia, bem como seus problemas e reais objetivos;
2. Contextualizar, como o mercado imobiliário vem conduzindo a implementação dos conjuntos habitacionais do programa, suas práticas e tipologias;
3. Apontar os atuais processos ligados à produção habitacional de baixa renda no Município de Nossa Senhora do Socorro-SE, também através do referido programa.
4. Por fim, traçar o perfil dos moradores de condomínios fechados e os motivos de adquirir tais empreendimentos.

Neste contexto, o presente trabalho procura contribuir para a reflexão crítica de como o mercado vem reproduzindo e comandando o processo de produção das moradias do PMCMV, utilizando-se das tipologias de empreendimentos fechados destinados às mais altas rendas.

Inicialmente, foi necessária uma pesquisa bibliográfica que tratasse sobre a produção habitacional recente no Brasil, abordando, o déficit habitacional a moradia enquanto direito, suas políticas, institucionalização e instrumentos para a efetivação deste direito, e como o governo tenta solucionar o problema da moradia, principalmente através do PMCMV: Bonduki (2009), Corrêa (1989) Domingues (2013), Rezende (2003), Shimbo (2012), Bonates (2008), Maricato (2006), Nascimento e Braga (2009), Cardoso e Jaenisch (2017), Cardoso e Aragão (2013), Arantes e Fix (2009), Rolnik e Nakano (2009). Bem como os dados e diagnósticos sobre o déficit habitacional, elaborados pelos institutos de pesquisas: FJP (2005, 2011, 2012, 2013, 2018) e ABRAINC (2018). Foram consultados, ainda, autores que abordam a moradia como mercadoria e a atuação dos promotores imobiliários: Corrêa (1989), Maricato e Akaishi (2018), Monteiro e Veras (2017), Shimbo (2012). Também foram consultados os autores que discutem acerca de condomínios fechados, tendo como seus principais expoentes Caldeira (1997) e Melgaço (2012). E aqueles que discutem especificamente sobre o problema das habitações do PMCMV na forma de condomínio fechado: Rolnik (2015), Pinto (2016), Domingues (2013), Pequeno e Rosa (2015), dentre outros. E por fim, foram consultados autores que discutem sobre as transformações recentes no território de Nossa Senhora do Socorro: França (1999) e Rodrigues (2017). A revisão bibliográfica foi realizada mediante consulta em livros, dissertações, artigos, publicações em periódicos e anais de congresso.

Durante a realização deste trabalho, percebeu-se a necessidade da busca por documentos que auxiliassem o desenvolvimento da pesquisa a partir de dados, tabelas, gráfico e mapas. Para isso foram feitas coletas de arquivos junto a Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Nossa Senhora do Socorro,

da Diretoria de Desenvolvimento Urbano do mesmo e através do Centro de Estudos de Planejamento e Práticas Urbanas e Regionais (CEPUR) da Universidade Federal de Sergipe.

O estudo foi realizado em três etapas e métodos de pesquisa. A primeira constituiu-se em uma pesquisa bibliográfica com autores nacionais e regionais que explanam sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, seus objetivos e resultados nas cidades brasileiras, e também sobre a atuação do mercado imobiliário na produção de condomínios fechados para o PMCMV. A terceira etapa foi o levantamento de dados e informações através de pesquisa de campo, consultas aos órgãos públicos como Prefeitura Municipal, e pesquisas realizadas anteriormente sobre características dos empreendimentos do PMCMV em Nossa Senhora do Socorro – SE. Por fim, foram aplicados questionários com os moradores dos empreendimentos escolhidos para estudo de caso, para traçar seu perfil e o motivo de adquirir empreendimentos fechados do Programa Minha Casa Minha Vida.

O presente trabalho está organizado em 4 capítulos. É demonstrado, no capítulo 1, o referencial teórico sobre o direito à moradia, políticas, institucionalização e instrumentos para efetivação de tais direitos no Brasil, bem como sobre o problema da moradia e como o Governo Federal tenta resolvê-lo, cumprindo assim o objetivo 1.

Para atingir o segundo objetivo, o capítulo 2, aborda os condomínios fechados e a moradia como mercadoria num contexto prejudicial às cidades, e como o mercado imobiliário está repetindo tais conceitos nas habitações de interesse social, sobretudo no Programa Minha Casa Minha Vida.

O capítulo 3 apresenta o estudo de caso, trazendo um breve histórico da expansão do território de Nossa Senhora do Socorro, principalmente através da produção de conjuntos habitacionais de cunho social. Num segundo momento mostrar a produção do Minha Casa Minha Vida em seu território suas características espaciais, com isso alcança-se o objetivo 3.

Por fim, O capítulo 4 apresenta a tabulação a análise e dados dos condomínios, Bela Vida, Terra nova, Entre Rios e Belas Artes e seus entraves socio espaciais, para satisfazer o último objetivo.

Ainda nesta seção, serão apresentadas as metodologias e critérios para a escolha de 4 empreendimentos e dos levantamentos e análises dos dados obtidos. Em seguida, serão apresentadas as análises comparativas, mediante tabulação dos dados, inicialmente em duplas por critério, finalizando com uma abordagem geral, que apontarão a que tendem os questionamentos levantados, quanto ao protagonismo do mercado imobiliário na produção desigual dos empreendimentos do PMCMV para as classes a quem deveriam ser destinados; à falta de sucesso dos programas habitacionais de cunho social, sobretudo o Minha Casa Minha Vida, na redução do déficit habitacional; à preferência dos adquirentes dos imóveis à tipologia fechada como forma de segurança, apesar de não funcionar, e o inverso acontecer; Tudo isso visto no território de N. Sra. do Socorro.

1 PRODUÇÃO HABITACIONAL RECENTE NO BRASIL: MORADIA ENQUANTO DIREITO

1.1 Políticas, institucionalização e instrumentos para efetivação do direito à moradia no Brasil

A partir da década de 1930, quando o problema da habitação nas cidades brasileiras foi intensificado, a industrialização e a urbanização no país impulsionadas pela Revolução de 30, o tema da habitação social surgiu com uma força jamais vista, e as questões urbanas no geral foram colocadas na chave das políticas sociais (MOTTA, 2010).

Este período foi marcado pelo surgimento de legislação e de políticas sociais no Brasil. Antes disso, não havia a preocupação governamental em melhorar as condições de residência das classes de renda baixa, embora atentava-se para o crescimento das favelas, cortiços e bairros populares, com suas enfermidades e doenças sociais (prostituição, marginalidade, criminalidade, etc.), que poderiam “contaminar” a parte “sã” da cidade. (AZEVEDO, 1988)

A partir desta época, surgiram em 1934, os diversos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAP's), sendo os primeiros órgãos a se dedicarem a produção de casas populares. No entanto de maneira fragmentada, atuaram de maneira secundária, atingindo um pequeno número de seus associados. (Idem)

Em 1946 foi criada a Fundação Casa Popular (FCP), a primeira agência a nível nacional, que tinha exclusivamente o objetivo de construir casas populares para a população de baixa renda e também atuava “na provisão de serviços de infraestrutura e saneamento básico, bem como estimular atividades recorrentes e complementares capazes de imprimir maior dinamismo à sua atividade-fim” (AZEVEDO, 1988, p. 108). Porém, o real intuito do governo com a criação da fundação era o apoio popular, obtendo a oportunidade em tirar o maior número de dividendos políticos da classe assalariada urbana. (Idem)

Dois anos mais tarde, em 1948, o direito a moradia foi mundialmente assegurado pela Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH), especificamente no artigo XXV, que aponta que:

“1. Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar-lhe, e a sua família, saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle.” (DUDH, 1948, p. 13)

Na tentativa de solucionar o problema da habitação, oriunda do rápido crescimento das cidades, e reestruturar a economia diante de uma crise financeira e política, o Estado apontou uma política habitacional fundamentada para produção da moradia em parceria com o mercado imobiliário, a fim de facilitar a reprodução do capital (BONDUKI, 1998).

Assim, foi criado o Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1964 – com o mesmo intuito que a FCP – através das Cooperativas de Habitação (COHABs) e dos Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP), e a criação de mecanismos jurídicos e financeiros, como o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) (CORRÊA, 1989).

De acordo com Paulo Júnior (2015), o BNH, apesar de ter o nome de banco, na verdade era uma empresa pública brasileira, com sede em Brasília, com funções semelhantes à sua substituta, a Caixa Econômica Federal, dentre elas, o financiamento e produção imobiliários. Ainda segundo o autor, o BNH

Foi a principal instituição federal de desenvolvimento urbano da história brasileira, na qualidade de gestor do FGTS e da formulação e implementação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro do Saneamento (SFS). (PAULO JÚNIOR, 2015, ONLINE)

O BNH teve seu fim nos anos 1980, mais especificamente 1986, tendo suas atividades incorporadas à Caixa Econômica Federal, “que fez com que a questão urbana e especialmente a habitacional passasse a depender de uma instituição em

que esses temas, embora importantes, são objetivos setoriais” (AZEVEDO, 1988, p. 118).

A década de 80 foi um momento marcante na história do Brasil, por se constituir uma grande conquista da política urbana oriunda de anos de lutas lideradas pelo Movimento Nacional pela Reforma Urbana. Após anos de discussão sobre a necessidade de pensar em estratégias e instrumentos para controlar a ocupação do solo, foi com a Constituição Federal de 1988, no Capítulo da Política Urbana, artigos 182 e 183, que se estabelecem normativas para tornar os espaços das cidades brasileiras mais democráticos (REZENDE, 2003):

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião. (BRASIL, 1988, ONLINE)

Assim, obriga os municípios com mais de 20.000 habitantes a elaborarem seus próprios planos diretores como instrumentos da implementação da política no território municipal. Diante disso, “entre 1990 e 1992 planos são preparados para diversas municipalidades nos quais o direito à cidade é um dos pressupostos”. (REZENDE, 2003, p. 139)

A Lei Magna determina que compete aos Estados, segundo o artigo 23, Capítulo II, Título III, o dever de “promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico”. Isso é reforçado no artigo 6º apontando também o direito à moradia como direito social:

São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (BRASIL, 1988)

Posteriormente à promulgação da Carta Magna, apontou-se a necessidade de regulamentação do referido capítulo, iniciando assim, através dos movimentos sociais progressistas novamente, em 1992, as discussões acerca do direito às cidades, mais especificamente sobre o direito à terra urbana e ao saneamento, e de forma mais reduzida, sobre o meio ambiente urbano (REZENDE, 2003).

Após uma lacuna em soluções na problemática habitacional no país, no final da década de 90, segundo mandato do governo de Fernando Henrique Cardoso (FHC) criou-se um programa habitacional já amparado sob as diretrizes da nova constituição, o PAR (Programa de Arrendamento Residencial) (SHIMBO, 2012). O programa se constituiu uma tentativa de fazer cumprir o direito constitucional à moradia, e trazer uma resposta à grave situação em que as cidades se

encontravam: o país atingia um déficit habitacional de 5,6 milhões em 1995, segundo Rezende (2003).

O PAR inicialmente tinha o objetivo de produzir conjuntos para a população com renda de até seis salários mínimos, uma vez que o quadro de atendimento a estas faixas de renda, durante os anos de 1993 e 1998, andava relativamente desanimado, pois os programas buscavam mais a concessão de crédito direto aos cidadãos e à melhoria das condições de habitabilidade (BONATES, 2008).

Ainda, segundo Bonates (2008, p. 149), “o PAR foi um programa que apresentou uma forma diferente de acesso à moradia, por meio de uma operação financeira chamada “arrendamento mercantil”, ou leasing”. Através dessa forma de acesso, o imóvel pertencia ao patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), permanecendo sob a propriedade da Caixa Econômica Federal (CAIXA), que geria o fundo, era a proprietária fiduciária e representava o arrendador (Idem, 2008).

Resultado das lutas sociais, com o objetivo de regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal (1988), em 2001 foi promulgada, através da Lei Federal nº 10.257/01, o Estatuto da Cidade, que define que

...as diretrizes gerais que devem ser observadas pela União (governo federal), pelos estados (governos estaduais) e municípios (governos municipais) para a promoção da política urbana, voltada a garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e da cidade, o direito a cidades sustentáveis e o desenvolvimento de gestões democráticas nas cidades. (SAULE JÚNIOR; UZZO, 2009, sem paginação).

Com o Estatuto da Cidade (2001), retomam-se as discussões sobre os instrumentos de controle do solo, entre eles o Plano Diretor para regulamentação da política urbana no âmbito municipal, enfatizando também questões sobre o meio ambiente urbano e reforçando o direito à moradia como direito social (REZENDE, 2003). Além disso, traz no Capítulo I, intitulado “Diretrizes Gerais”, o direito às cidades sustentáveis, em que o direito à moradia compõe este conceito (BRASIL, 2001).

Além disso, o Estatuto oferece outros instrumentos, que possibilitam o cumprimento da função social da propriedade, a ampliação da terra urbana e o combate à especulação imobiliária. São eles: Zonas especiais de interesse social; Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC); Consórcio Imobiliário; Direito de Preferência (ou Preempção) e a Dação em Pagamento. (CIDADES, 2008)

Em 2008, O PAR encerrou suas atividades, dando lugar ao programa Minha Casa Minha Vida, objeto de estudo nos capítulos mais a frente.

Importante retomar, que em 2003, no início do primeiro mandato do governo Lula, o Brasil alcançou uma das mais importantes conquistas para institucionalização da política urbana no país: a criação do Ministério das Cidades. O foco deste órgão estava sobre três problemas principais que atingem as populações urbanas: moradia, saneamento ambiental e questões ligadas à mobilidade (MARICATO, 2006). De acordo com Maricato (2006, p. 214), “a proposta do Ministério das Cidades veio ocupar um vazio institucional que retirava completamente o governo federal da discussão sobre a política urbana e o destino das cidades”.

Em 2009, foi aprovado o Plano Nacional de Habitação (PlanHab), como instrumento de planejamento, com definições de diretrizes e objetivos a serem atingidos no país, a fim de planejar estrategicamente as ações públicas e privadas, em médio e longo prazo, a fim de equacionar as necessidades habitacionais do país no prazo de quinze anos (até 2023) (BONDUKI, 2009).

De acordo com Bonduki (2009), o PlanHab incentivou a utilização de instrumentos, através da prioridade de recursos aos municípios que adotassem políticas fundiárias para combater a especulação imobiliária e permanência dos imóveis vazios em áreas bem localizadas como, “a instituição do imposto progressivo para combater os imóveis ociosos e subutilizados” (Idem, 2009, p. 14).

No entanto, apenas quase dois mil municípios, na época, elaboraram seus planos diretores, mas não puseram em prática tais instrumentos. Apesar disso,

...a redação final do programa apresentada no Congresso introduziu, em parte, essa proposta do PlanHab, ao priorizar no atendimento aos municípios os que, além de adotarem a desoneração tributária (critério que já constava na proposta original), doarem terrenos localizados em área urbana consolidada e utilizarem os instrumentos do Estatuto da Cidade voltados para combater a retenção especulativa de terrenos urbanos (idem).

O autor ainda lembra que o enfraquecimento do Ministério das Cidades, a partir de 2007, responsável pela implementação de políticas fundiárias e urbanas, foi o motivo pela atuação incipiente na esfera habitacional, tendo como principal culpado a “política de governabilidade”. (BONDUKI, 2009).

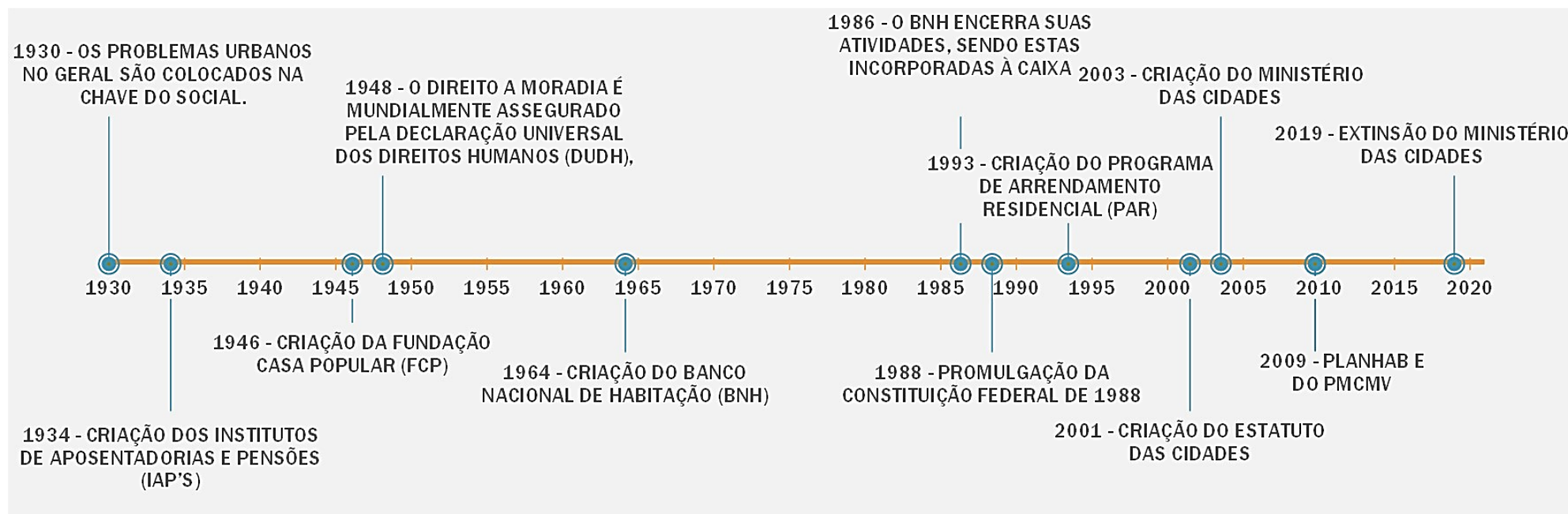
Assim de acordo com Cardoso e Aragão (2013), a demanda por terra gerada pela disponibilidade de recursos para o financiamento habitacional, incidiu diretamente de forma crescente sobre o preço final das habitações, inviabilizando a produção de novas moradias.

O ano de 2019 foi marcado por mais uma perda no combate às desigualdades sociais, através da democratização das cidades brasileira, com a extinção do Ministério das Cidades, em 01 de janeiro, que foi fundido ao Ministério da Integração Nacional, tornando-se o Ministério do Desenvolvimento Regional.

A linha do tempo apresentada na Imagem 1, relata, de forma sintética alguns desses acontecimentos na história da política habitacional no Brasil entre 1930 e 2010 e finalizando com o fechamento do Ministério das Cidades em 2019.

Ao longo desses anos o problema da habitação persistiu e se ampliou, apesar das práticas de produção de moradia em massa.

Imagem 1 - Linha do Tempo - Políticas, Institucionalização e instrumentos para efetivação do direito à moradia no Brasil.



Fonte: Elaborado pelo autor.

1.2 A habitação social no Brasil: o déficit de moradias como um entrave urbano

As conquistas institucionais do direito à moradia vieram como resposta aos vários anos de discussão acerca da democratização das cidades, na tentativa de resolver o déficit habitacional (DH), que se agravou principalmente no final da década de 90 (REZENDE, 2003).

No entanto, alguns problemas na cidade se ampliaram, como a moradia, mesmo com a repetição de vários programas no país. É preciso enfrentar a dificuldade de entender que esse entrave é uma questão social, econômica e ambiental, todavia que “o déficit habitacional ainda é visto como um problema numérico a ser superado pela provisão em massa de unidades habitacionais genéricas” (NASCIMENTO E BRAGA, 2009, p.107).

Para a Fundação João Pinheiro (FJP), responsável pelo desenvolvimento e aprimoramento metodológico do cálculo do déficit habitacional nos municípios brasileiros desde 1995, o déficit habitacional, em seu conceito mais amplo, está ligado diretamente

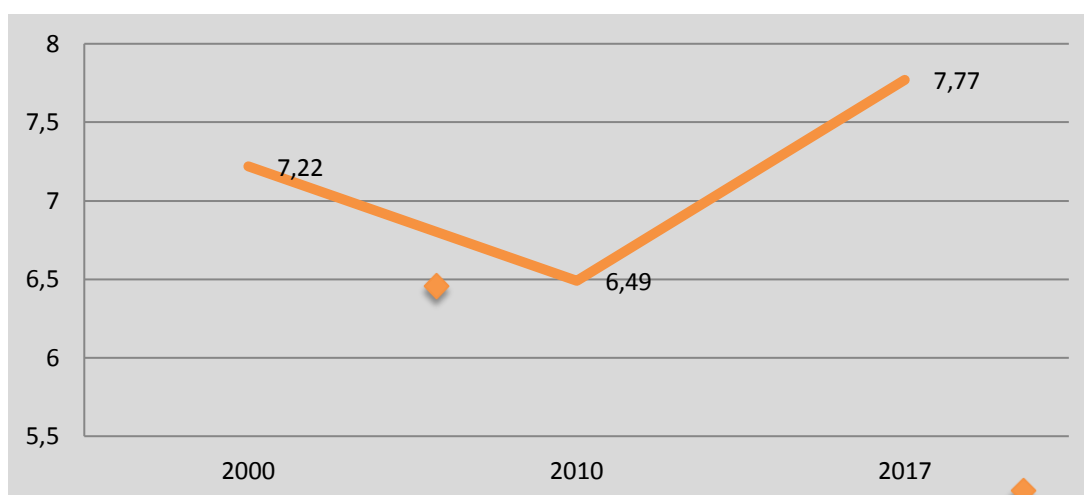
às deficiências do estoque de moradias. Engloba aquelas sem condições de serem habitadas em razão da precariedade das construções ou do desgaste da estrutura física e que por isso devem ser repostas. Inclui ainda a necessidade de incremento do estoque, em função da coabitação familiar forçada (famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar), dos moradores de baixa renda com dificuldades de pagar aluguel nas áreas urbanas e dos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade. Inclui-se ainda nessa rubrica a moradia em imóveis e locais com fins não residenciais. O déficit habitacional pode ser entendido, portanto, como déficit por reposição de estoque e déficit por incremento de estoque. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018, pág. 20).

Nos anos 2000, o déficit habitacional atingiu níveis altos, contabilizando aproximadamente 7,22 milhões de domicílios, segundo a FJP (2005). De fato, observou-se uma redução de 0,73 milhões no déficit habitacional total, em 2010, embora, posteriormente tenha apontado uma alta de 1,28 milhões em 2017 em relação a este último, segundo estatísticas da ABRAINC (2019) (Gráfico 1).

Do total, aproximadamente 5,97 milhões é composto por famílias com renda mensal de 0 a 3 salários mínimos (Gráfico 2), compondo assim 82,5% do déficit, enquanto demais as faixas de renda – de 3 à 5, de 5 à 10 e de mais de 10 salários mínimos – somam juntas 17,5% do total.

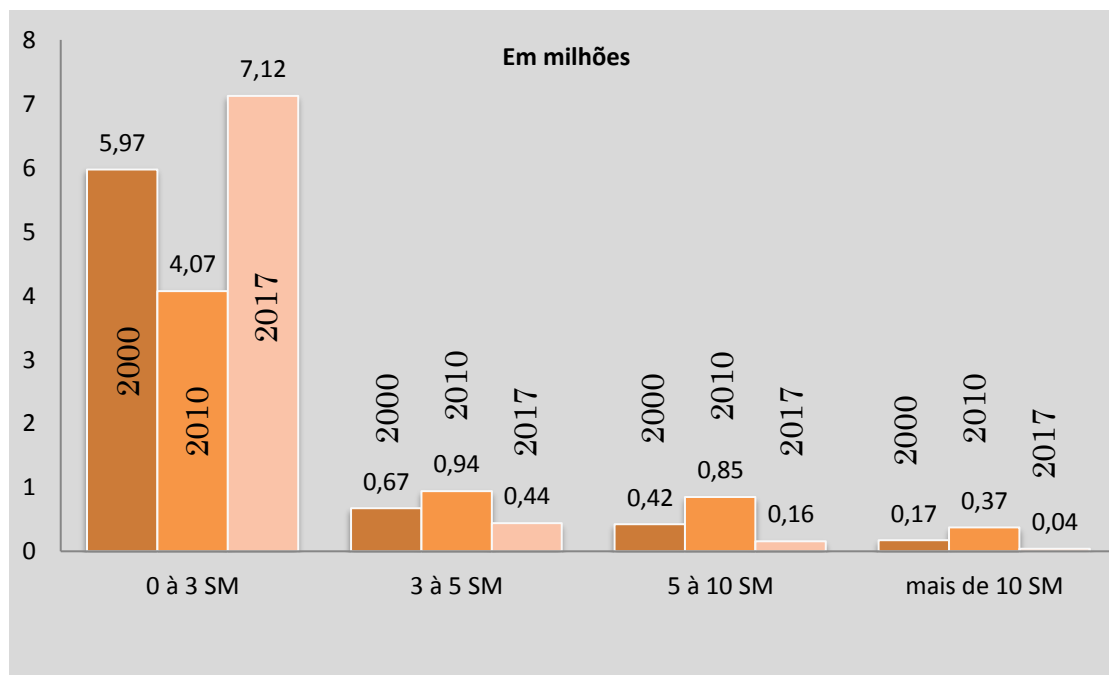
Além disso, 91,3% das famílias que recebem mensalmente, de 0 a 3 SM, moram na região nordeste (Gráfico 3).

Gráfico 1 – Déficit habitacional urbano nos anos 2000, 2010 e 2017.



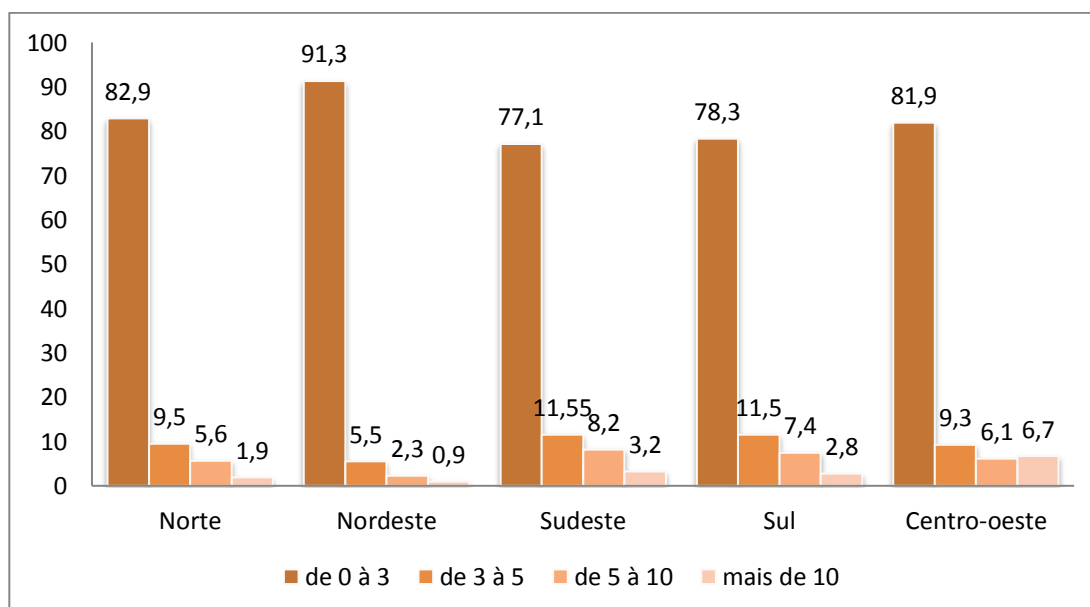
Fonte: FJP (2005 e 2013), ABRAINC e FGV (2018) elaborado pelo autor.

Gráfico 2 – Famílias dentro do déficit habitacional, dividido por faixas de renda, entre 2000 e 2017. – exclusas famílias sem rendimentos computados no ano de 2010.



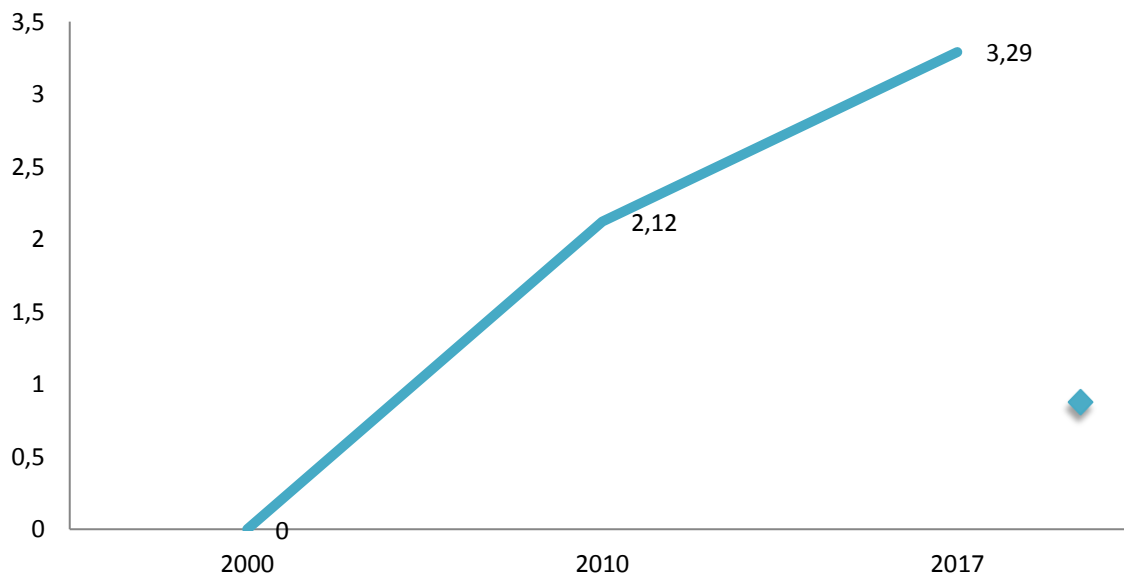
Fonte: FJP (2005 e 2013) e ABRAINC (2018) – Elaboração própria.

Gráfico 3 – Déficit habitacional urbano (%) por faixas de renda média familiar mensal – grandes regiões – 2000



Fonte: FJP (2005) – Elaboração própria.

Gráfico 4 – Déficit habitacional por ônus excessivo com aluguel nos anos 2000.



Fonte: FJP (2013 e 2018) – Elaboração Própria.

O Gráfico 2, desenha o real cenário da política habitacional brasileira. Nele observa-se uma redução no déficit habitacional em 2010 na faixa 1, em relação ao ano 2000. No entanto, o cenário estava longe de ser o ideal, visto que, o número de famílias de baixa renda compondo o déficit (de 0 a 3 SM) ainda era altíssimo, chegando a aproximadamente 4,07 milhões. Este impacto no DH ocorreu de forma lenta, levando em consideração os mais de 10 anos de políticas habitacionais de interesse social existentes neste espaço de tempo, com redução de apenas 31,92% (correspondendo a 1,90 milhões de famílias) nos números indicativos do DH para os estratos mais baixos da população, ao passo que, o número de famílias das demais faixas de renda aumentou no mesmo ano, chegando 0,94 milhões para as famílias com renda mensal de 3 a 5 SM, a 0,85 milhões para as famílias com renda de 5 a 10 SM e 0,37 milhões para as famílias que ganham mais de 10 SM.

No entanto, no ano de 2017, a situação inverte, nota-se para este ano um aumento de 3,05 milhões de famílias no déficit habitacional na faixa de renda que

vai de 0 a 3 salários mínimos, ou seja, houve um aumento de aproximadamente 74,90% no DH neste ano em relação a 2010, à medida que, as faixas que ganham de 3 a 5 SM e de 5 a 10 SM, reduziram seus números (já muito baixos em relação a faixa 1) a mais de 50% em relação 2010, já a faixa mais alta, composta pelas famílias que ganham mais de 10 salários, reduziu suas estatísticas do DH em 25%.

Assim, observa-se que o período entre 2000 e 2017, foi marcado pelo aumento no número de famílias que não possuem moradia (déficit quantitativo) ou vivem em moradias precárias (déficit qualitativo), principalmente as mais pobres, a maioria concentrada nas grandes regiões, tendo a região nordeste o maior índice (Gráfico 3). Nesse período, mais especificamente em 2017, a ABRAINC (2018) constatou que 3,29 milhões de famílias comprometiam parte da renda com pagamentos de alugueis de imóveis (Gráfico 4), ou seja, aproximadamente 42,34% das famílias que compõe o déficit dedicavam mais de 30% do salário para pagar aluguel do imóvel.

1.3 Tentando solucionar o déficit habitacional: o recente Programa Minha casa Minha Vida (PMCMV)

Por volta de 1998, os bancos dos Estados Unidos emprestaram dinheiro para todo tipo de cliente, quer tenham um bom histórico de pagamento ou não. Até mesmo pessoas desempregadas e sem renda podiam ter acesso ao crédito, contanto que um dos principais critérios fosse cumprido, que era a própria casa como garantia, os chamados “*subprimes*”. (UOL, 2016)

O número de financiamentos deste tipo era denso e considerado de alto risco e. Para piorar a situação, os bancos misturaram esta dívida com as de baixo risco, e criaram pacotes chamados CDO (obrigações de dívida com garantia, em tradução livre), e começaram a vender para investidores do mundo todo, com a garantia de uma alta rentabilidade, pois os juros eram altos (UOL, 2016).

Entretanto, os compradores dos CDO’s não sabiam que dentro dos pacotes que estavam comprando havia dívidas de alto risco, ou seja, que os devedores não pagaram. Como estes fundos estavam nas mãos de bancos do mundo todo, houve um impacto na economia mundial, sobretudo na Europa (UOL, 2016).

O marco da crise foi a falência de um dos principais bancos americanos do mundo, o Lehman Brothers, em 15 de setembro de 2008, e ficando o dia conhecido como segunda-feira negra (UOL, 2016).

Com a ameaça do setor imobiliário pela crise que abalou todo o mercado financeiro, medidas foram tomadas para compensar a retração do setor privado. De forma rápida, o Brasil agiu expandindo o crédito dos bancos populares (Banco do Brasil, Banco Nacional...BNDES e Caixa) com o intuito de aquecer a economia, por meio de investimentos em um dos setores mais fortes e com mais retorno na economia, a construção civil (CARDOSO, JAENISCH, 2017; CARDOSO, ARAGÃO, 2013).

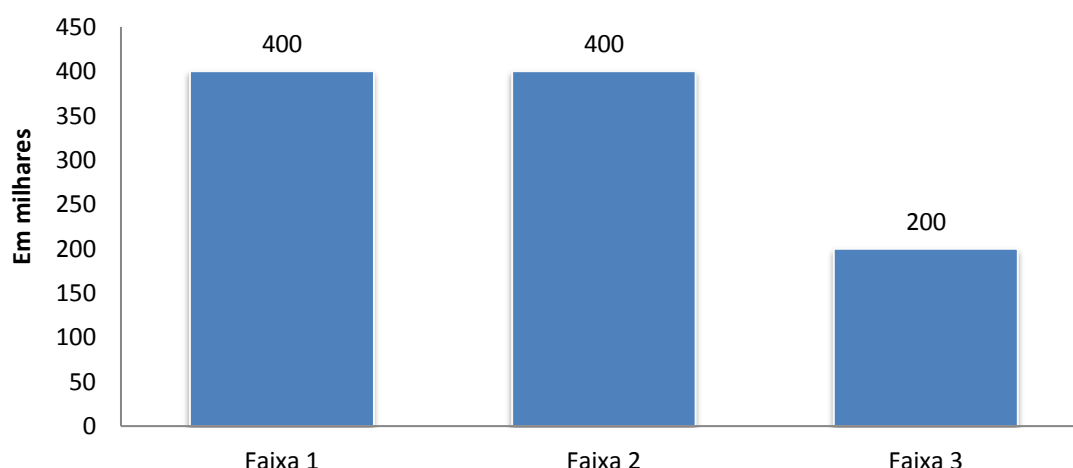
Esta medida emergencial foi reforçada pelo fato de as empresas da construção civil que abriram capital, devido à crise, precisavam de ajuda para melhorar a sua situação e credibilidade dos papéis que desempenhavam (CARDOSO, JAENISCH, 2017; CARDOSO, ARAGÃO, 2013). Somados a isso, o Brasil apresentava um cenário negativo quanto aos problemas habitacionais, pois o déficit de moradias se alastrava em 5,54 milhões em 2008 (FJP, 2011) e 5,99 milhões em 2009 (FJP, 2012).

Assim, foi lançado em março 2009, no mandato do presidente da república Luiz Inácio Lula da Silva (Lula, 2003 – 2011), o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), com origem na Casa Civil e Ministério da Fazenda, associado ao Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Com o objetivo de diminuir o déficit habitacional e fomentar a economia estimulando a geração de emprego e renda, através do investimento no setor habitacional, com a construção de 1 milhão de casas.

Dividido inicialmente no atendimento a três faixas de renda, o programa tinha como objetivo atender famílias com renda média mensal de 0 a 10 salários mínimos “estabelecendo um patamar de subsídio direto, proporcional à renda das famílias, este programa busca claramente impactar a economia através dos efeitos multiplicadores gerados pela indústria da construção”. (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p. 35).

Para famílias com faixa de renda entre 0 e 3 salários mínimos (Faixa 1) (até R\$ 1.394,00 reais), a produção de moradias pelas construtoras é feita por oferta privada ao poder público. Os valores da moradia variavam de acordo com o tipo do município (acima de 50 mil habitantes) e da modalidade de provisão (casas ou apartamentos), com custo entre 41 e 52 mil reais por unidade (ARANTES; FIX, 2009). Nesta faixa, a meta inicial no lançamento do programa era de 400 mil unidades habitacionais (Gráfico 5).

Gráfico 5 – Meta inicial de construção de unidades habitacionais para o lançamento do PMCMV em 2009 (valores em milhões)



Fonte: Dados retirados do discurso do presidente Lula, para lançamento do programa em março de 2009 (BRASIL, 2009).

Na produção “por oferta”, a construtora escolhe o terreno, define o projeto arquitetônico e implantação, aprova junto aos órgãos competentes e vende o que produzir para a Caixa Econômica Federal (CAIXA). Neste caso não existe riscos para o mercado imobiliário, pois o mesmo não arca com gastos de incorporação imobiliária e nem comercialização, não há risco de inadimplência pelos compradores ou de sobrar alguma unidade. A partir de listas de demandas cadastradas pelas prefeituras, a CAIXA estabelece o acesso à moradia. Neste sentido, a moradia é concebida como mercadoria rentável, e mesmo que seja submetida “à aprovação dos órgãos competentes, estes são pressionados em todas as instâncias a obter resultados quantitativos para cumprir as metas do programa” (ARANTES; FIX, 2009, p. 3)

Para as demais faixas, de 3 a 10 salários por família, também chamadas de “mercado popular”, a meta era a construção de 600 mil unidades habitacionais (UH) – 400 mil UH para a Faixa 2, de 3 a 6 SM e 200 mil UH para a Faixa 3, de 6 a 10 SM – com recursos do FGTS e com subsídios diretos de até 20 mil reais, mais redução de juros, resultando, como apontam Arantes e Fix (2009, p. 3) “em montante inversamente proporcional ao rendimento familiar”. Os valores das

unidades habitacionais variam entre 73 a 130 mil reais e por isso é a faixa que mais interessa às construtoras que já atuam na produção habitacional para classes médias, os chamados mercado “econômico” e “super-eco”. Neste caso “a comercialização é feita diretamente pelas empresas e o interessado vai diretamente aos estandes de vendas, ou “feirões da casa própria” patrocinados pela Caixa Econômica Federal” (ARANTES; FIX, 2009, p 3).

No geral, de acordo com Cardoso e Aragão (2013), entende-se que o PMCMV, é um programa de crédito, tanto ao consumidor, quanto ao construtor. O valor comercial de cada unidade habitacional deve ser definido de acordo com os limites estabelecidos, observando as características de cada cidade e região e faixas de renda familiar.

O discurso do presidente no lançamento do programa, deixa claro que ao invés de preocupar-se com a qualidade e eficácia do PMCMV para diminuir o déficit habitacional em todos os seus aspectos conceituais, o foco está baseado apenas no atendimento à metas numéricas:

Antes, na primeira consulta que nós fizemos, previa-se lançar 200 mil casas. Quando me falaram em 200 mil casas, eu falei: não, nós precisamos pensar maior. Pensou-se em 500 mil casas. E eu falei para a Dilma: você diga para o ministro Guido Mantega que não são nem 200, nem 500, serão 1 milhão de casas. É um desafio. É um desafio que, a princípio, nós imaginávamos que fosse possível cumpri-lo em dois anos. Não tem limite, não tem data. Portanto, ninguém me cobre que nós vamos fazer um milhão de casas em dois anos. (BRASIL, 2009, p. 3)

A gente não tem que se importar com o tempo. Eu gostaria que a gente terminasse em 2009, eu sei que não dá. Se não der em 2010, que vá para 2011. Mas também não pode demorar muito, porque senão a gente volta ao passado, em que se anuncia um megaprojeto, e aquele megaprojeto, depois, parece que a montanha pare um rato, um camundongo, porque o projeto não andou. (BRASIL, 2009, p. 5)

O que se pode interpretar ainda desse discurso, é que o objetivo principal do programa nunca foi somente diminuir o déficit habitacional e sim, buscava “claramente impactar a economia através dos efeitos multiplicadores gerados pela indústria da construção.” (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p. 35). O então presidente Lula aponta que esse é

um programa adicional, é um programa quase que emergencial, como resposta de um lado para cumprir um enfrentamento à crise econômica mundial, resolver parte dos problemas da moradia de alguns brasileiros e, ao mesmo tempo, fazer com que a gente gere muitos empregos, para gerarmos renda e para gerarmos uma movimentação maior na economia brasileira. Todo mundo sabe que esse é o objetivo. (BRASIL, 2009, p. 3)

O PMCMV encerrou sua 1ª fase em 2011 e deu início a uma nova etapa, o PMCMV-2, onde a partir das experiências da fase 1, buscaram melhorar o programa, oferecendo novos recursos e uma elevação no padrão construtivo das UH, agora permitindo o uso residencial e comercial (misto) e adotar um viés sustentável, utilizando-se, por exemplo, de energia solar nos empreendimentos. (CARDOSO; ARAGÃO, 2013)

Das inúmeras contradições destacam-se duas: a primeira é “os objetivos de combater a crise, estimulando a economia, e os objetivos de combater o déficit habitacional” (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p. 44). A segunda decorre

do privilégio concedido ao setor privado como o agente fundamental para efetivar a produção habitacional, deixando de lado, ou em segundo plano, outras alternativas de produção baseadas na produção pública ou na autogestão, coletiva ou individual (idem).

Algumas questões são frutos de discussões sobre os resultados da implementação do programa: a falta de implementação de instrumentos para enfrentar a questão fundiária, ausência de critérios para localização dos novos empreendimentos habitacionais em áreas dotadas de urbanização e a desigualdade na distribuição dos recursos. Aliados a isso, o excessivo protagonismo do setor privado, resultou na baixa qualidade arquitetônica e construtiva dos empreendimentos, grande escala na produção de moradias e a preferência pela promoção da tipologia de apartamentos sob a forma de condomínio fechado (este último será abordado no próximo capítulo), são as principais críticas ao programa pela literatura especializada (CARDOSO, ARAGÃO, 2013).

Um problema apontado por Rolnik e Nakano (2009), citado por Cardoso e Aragão (2013, p. 48), é a localização dos empreendimentos distante das áreas

urbanizadas, ocasionando o distanciamento dos postos de trabalho, para além dos limites municipais ou urbanizados, que prejudica os moradores e a cidade. Ou seja,

O modo de produção de moradias populares para além dos limites da cidade tem consequências graves que acabam prejudicando a todos. Além de encarecer a extensão das infraestruturas urbanas, que precisam alcançar locais cada vez mais distantes, o afastamento entre os locais de trabalho, os equipamentos urbanos e as áreas de moradia aprofundam as segregações socioespaciais e encarecem os custos da mobilidade urbana. As longas viagens diárias entre a residência e os locais de trabalho ou de ensino congestionam as vias e os transportes coletivos, prejudicando a qualidade de vida coletiva. Ademais, o predomínio das opções sobre pneus – especialmente os automóveis que usam combustíveis fósseis e emitem gás carbônico – contribui para a poluição do ar, o aquecimento global e as mudanças climáticas, cujos efeitos já estão afetando milhões de pessoas no mundo inteiro. (ROLNIK, NAKANO (2009) apud CARDOSO, ARAGÃO, 2013, p. 48)

Referente a isso, o PlanHab apresentou várias alternativas para baratear a construção de unidades habitacionais, propondo, por exemplo, a construção em lotes já urbanizados e/ou material de construção com assistência técnica para atender um maior número de famílias. No entanto, verificou-se que o Programa Minha Casa Minha Vida investiu apenas na produção de unidades prontas, a fim de alavancar economicamente o setor da construção civil (BONDUKI, 2009).

Entretanto, mesmo diante de uma grande possibilidade de recursos para subsidiar as construções de unidades habitacionais que atendessem a demanda de renda mais baixa da população, o investimento nesta faixa foi menor do que deveria, segundo os preceitos do Plano Nacional de Habitação (BONDUKI, 2009).

Observa-se uma desigualdade na distribuição de recursos, visto que, em sua meta inicial, produzir 400 mil unidades habitacionais para atender a famílias que ganham de 3 a 6 SM, significa reduzir o déficit para esta categoria em 95,46%. Já as famílias que possuem renda mensal de 0 a 3 SM, serão atendidas com o mesmo número de unidades habitacionais, no entanto, devido ao alto índice do DH para esta faixa, o impacto no déficit seria de apenas 7,40%. Enquanto a faixa de 6 a 10 SM, iniciou no programa com meta inicial com 39% acima do necessário para zerar o DH para sua faixa (Tabela 1).

Tabela 1 – Relação déficit habitacional de 2009 versus metas de lançamento do PMCMV para o mesmo ano. Excluído o déficit para faixas de mais de 10 SM correspondente a 0,5% do déficit total. Foi considerada para composição desta tabela as faixas de renda conforme divisão elaborada pela FJP (2012).

Faixa de renda aprox. do PMCMV	Déficit acumulado		Metas do PMCMV		Déficit acumulado que será atendido
(em SM)	(em %)	(Valor absoluto em mil)	(em %)	(Valor absoluto em mil)	(em %)
De 0 a 3	90,1	5.404	40	400	7,40
De 3 a 5	7,0	419	40	400	95,46
De 5 a 10	2,4	143	20	200	139,86
	99,5	5.966	100	1000	16,67

Fonte: Elaboração própria com base nos dados do DH da FJP (2012) e metas de Cardoso e Aragão (2013).

Para a fase 2, a então presidente da república Dilma Rousseff (2011-2016), prometeu, em seu discurso, dentre outros destaques, dobrar a meta:

É fundamental ser capaz de ousar, porque quando você ousa – e é o que a Caixa e todos os presentes aqui fizeram –, quando nós todos ousamos juntos, nós conseguimos realizar nossa meta, que era contratar um milhão de casas e apartamentos. Hoje nós todos sabemos disso. Nós, de fato, conquistamos essa meta. E uma meta que você conquista, ela deixa de ter validade, porque você provou que conseguiu a meta. Agora você tem de buscar uma meta ainda maior. E eu quero, aqui, lançar um desafio. É fato que nós vamos fazer – eu tenho certeza, porque conseguimos fazer um milhão – vamos fazer dois milhões. (BRASIL, 2011, s/p)

Diante disso, é importante apontar que as regras para distribuição dos subsídios precisariam ser readequadas do ponto de vista social, tornando-se mais justas, pois

Embora se possa admitir, no contexto do combate à crise econômica, alguma distorção na concessão de subsídio, em termos de faixa de renda isso não pode se perenizar. É fundamental que se retome o Plano Nacional de Habitação para implementar, de modo articulado, as estratégias previstas, enfrentando o desafio de focar na população de baixa renda o subsídio habitacional. Não se pode reproduzir num governo que herda as lutas históricas pelo direito à moradia a distorção que faz com que recursos públicos acabem por privilegiar os que menos necessitam. (BONDUKI, 2009, p. 14).

Em 9 anos do Minha Casa Minha Vida, o programa já contratou o 5.164.075 unidades habitacionais, sendo que 4.26.455 já foram concluídas e 3.787.200 UH entregues (Tabela 2) (BRASIL, 2018).

Tabela 2 – Minha Casa Minha Vida números (2009 a março de 2018) por faixa de renda

	Faixa 1	Faixa 2	Faixa 3	Total
Unidades contratadas	1.806.248	2.734.968	622.859	5.164.075
Unidades concluídas	1.456.126	2.319.990	470.339	4.264.455
Unidades entregues	_____	_____	_____	3.787.200

Fonte: Elaboração própria. Dados: Brasil (2018)

Das unidades contratadas apenas 35% foram destinadas para a faixa 1. A Faixa 2 recebeu aproximadamente 52% das UH contratadas, e a Faixa 3, 13% das unidades habitacionais (Tabela 2).

Diante destes dados, nota-se mais uma vez a desigualdade na distribuição da moradia. Nestes 10 anos do PMCMV, a moradia não está sendo distribuída para as famílias mais necessitadas. As faixas 2 e 3 são as que apresentam menores índices no déficit habitacional, não atingem nem 50% do déficit habitacional total,

no entanto, a Tabela 2 nos mostra que a Faixa 2 sozinha recebeu 52% das unidades contratadas desde o ano de lançamento até março de 2018.

Tais dados evidenciam o privilégio que o mercado imobiliário concede às faixas de renda mais altas, por não haver uma regulação por parte do Estado, pois não é função do mercado imobiliário criar ou conduzir políticas habitacionais de cunho social, obviamente como todo setor privado o único objetivo é o lucro. Segundo, Arantes e Fix (2009), o mercado imobiliário só ira investir da mesma forma na faixa inferior se

as empresas conseguirem torná-la igualmente lucrativa – por uma simples regra de mercado. Para tanto, estão fazendo pleitos junto ao governo para que amplie os valores da produção “por oferta”, até alcançar o ponto ótimo da viabilização do negócio, pois é disso que estamos falando.

A baixa qualidade dos materiais construtivos e da execução, também são problemas recorrentes nos empreendimentos do PMCMV. A pressão em cumprir metas e resultados, aliado ao despreparo das administrações locais, que deveriam controlar a implantação dos empreendimentos no território, fizeram com que estas ficassem em segundo plano. Sendo assim, juntamente com a CAIXA, poderiam criar estratégias institucionais e organizacionais para controlar a produção do ponto de vista da qualidade. (CARDOSO; ARAGÃO, 2013)

No tocante à escala dos empreendimentos, Maricato (2009, apud CARDOSO; ARAGÃO, 2013) aponta que há uma “replicagem” dos formatos de moradia difundidas para as classes de renda média que é a habitação em larga escala, ou “megaconjuntos”, inclusive visto em outros programas habitacionais como BNH e PAR. Os grandes empreendimentos se constituem

no formato preferido das construtoras e empresas imobiliárias, quando há tanto espaço vazio, mal-aproveitado ou passível de retrofit nas áreas centrais das grandes cidades. É o mercado que vai comprar as terras e definir aonde os conjuntos vão se localizar. É a velha inversão de papéis, o rabo abanando o cachorro. Todos esses investimentos - para lá de bem-vindos - vão ser jogados na nossa cultura patrimonialista de administração do solo, por mais que o programa fale que os empreendimentos devem estar inseridos no tecido urbano. (MARICATO, 2009 apud CARDOSO; ARAGÃO, 2013, pág. 55)

Para resolver esse entrave, as normativas do programa estabelecidas pela CAIXA, um número máximo de 500 unidades por empreendimento. Entretanto, isso foi facilmente contornado pelos empreendedores ao licenciar os empreendimentos adotando a estratégias de apresentá-los para a aprovação nas prefeituras divididos por etapas (CARDOSO; ARAGÃO, 2013). Assim, foram implementados nas cidades brasileiras, vários “projetos em terrenos contíguos, mas com as mesmas tipologias arquitetônicas, soluções construtivas e implantação nos terrenos”. (idem, p. 55)

O protagonismo do mercado traz várias consequências que incidem, diretamente, sobre as características das habitações (BONDUKI, 2009), pois

As construtoras, embora sem risco (ou com baixíssimo risco) e sem gastos de “incorporação imobiliária” irão buscar sempre incluir nos seus ganhos não apenas aqueles obtidos na construção como também as margens que puderem ser imputadas sobre o preço original da terra, ou seja, os lucros globais não são apenas aqueles aferidos no processo de produção (lucro da construção), mas também o lucro aferido no processo de mercantilização do empreendimento (lucro imobiliário decorrente da transformação do uso do solo). Dentro dessa lógica de busca de maximização da valorização do investimento, as construtoras irão buscar os terrenos mais baratos, portanto com maiores problemas de acessibilidade e de infraestrutura, que permitirão incluir uma margem de lucro, considerados os valores tetos do programa. Todavia, o fato de trabalhar com as terras mais baratas não reverterá necessariamente no custo final para os adquirentes, já que os agentes tendem a trabalhar sempre com os tetos de financiamento como valores finais, ou seja, a utilização dos terrenos mais baratos reverterá como ampliação das margens de lucro e não como redução do preço final. Mas essa estratégia de valorização do capital tem como consequência um aumento do “custo” social final do empreendimento, já que os adquirentes terão que arcar com maiores despesas de transportes e com problemas de infraestrutura no entorno, “pagando” então pelo lucro das construtoras e reafirmando o modelo da espoliação urbana que caracteriza o processo de urbanização brasileiro historicamente. (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, pág. 54).

O domínio da promoção imobiliária, através das construtoras, incide diretamente em mais custos, sendo que o programa estabelece limites para o preço final das moradias. Assim, as construtoras buscam maneiras de “reduzir os custos de construção através de ganhos de produtividade” (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p. 54).

Ao contrário do que se espera, a racionalização do processo construtivo proporciona eventuais ganhos ao mercado, ao invés de ser revertido em benefícios aos compradores. Pelo fato do orçamento da construção já ter sido reduzido, o que acontece é que eles serão

apropriados como lucros e não transformados em benefícios ao comprador, pela redução do custo dos imóveis ou pela melhoria da sua qualidade e dimensionamento. Por outro lado, para poder viabilizar a racionalização do processo produtivo, será necessário ampliar a escala dos empreendimentos e também investir na standardização.(CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p.54)

O PMCMV utiliza como base institucional e operacional, a experiência com a CAIXA no gerenciamento do PAR, que tem como função “distribuir os recursos para as empresas, a partir de projetos que tenham sido aprovados pelas Prefeituras e também enquadrados pela Caixa dentro das faixas de demanda a serem atendidas” (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p. 52).

A contento dos empresários da construção, é ofertado o privilégio para efetivação do programa, tornando-se parceiros do programa (CARDOSO; ARAGÃO, 2013). Assim, a política habitacional brasileira é marcada por diversos mecanismos regulatórios frágeis que, a ausência de sua implementação favorece a atuação do mercado privado, através de investimentos de recursos públicos (SHIMBO, 2012).

No tocante à atuação do mercado no Brasil, Shimbo (2012, p.17) relata que

Desde os anos 1990 vem se construindo, no Brasil, mecanismos jurídicos para a ampliação e a consolidação da produção privada de moradias, inclusive para uma faixa de renda familiar que anteriormente não era atendida pelo mercado formal promovido por grandes empresas. Sem grande alarde, o mercado imobiliário passou a ocupar a posição de ator central na política brasileira de habitação.

Cardoso e Aragão (2013) chegam à conclusão de que o mercado imobiliário não consegue oferecer todas as alternativas que o PlanHab dispõe, e que isto apenas poderia ser atingido pelo poder público articulando todos os promotores, coletivos e privados, necessários para viabilizar as soluções previstas.

Os autores também apontam falhas do poder público em relação á efetividade do programa:

O poder público municipal, no novo programa, de fato deixou de ter controle sobre a implantação dos empreendimentos habitacionais de interesse social. Os municípios pouco influenciam nos aspectos morfológicos e na localização dessa produção, já que a estrutura de provisão passou a seguir a estrutura de mercado. Em termos “ideais” seria possível se imaginar que o controle dos municípios sobre essa produção se desse através de mecanismos regulatórios, já que cabe a eles a responsabilidade pela aprovação dos projetos. No entanto, a pressão por resultados, a forte legitimidade do programa, aliados ao despreparo das administrações locais para controlar efetivamente os processos de organização e desenvolvimento do território, fizeram com que as administrações locais se tornassem meros coadjuvantes desse processo, atuando mais no sentido do relaxamento dos controles do que de uma regulação efetiva. A Caixa Econômica, além de também estar submetida à pressão por resultados, não tem condições institucionais e organizacionais para controlar a produção do ponto de vista da qualidade. Nesse sentido, sua atuação tem se dado muito mais visando à adoção de soluções tradicionais, padronizadas e de baixa qualidade, consideradas de baixo risco para os gestores.

Em 2016, na terceira fase foram realizados ajustes nas faixas de renda, acrescentando mais uma, a faixa 1,5, que engloba as famílias com renda bruta de R\$1.800,00 à R\$2.600,00. (Tabela 3) (PINTO, 2016).

Tabela 3 – Faixas de renda atualizada, até a data de realização desta pesquisa, do PMCMV, disponibilizado pela CAIXA (2019), de acordo a renda bruta mensal das famílias.

FAIXA	RENDA BRUTA MENSAL
Faixa 1	0 à R\$ 1.800,00
Faixa 1,5	R\$ 1.800,00 à R\$ 2.600,00
Faixa 2	R\$ 2.600,00 à R\$ 4.000,00
Faixa 3	R\$ 4.000,00 à R\$ 7.000,00

Fonte: Site da Caixa econômica Federal (CAIXA). Tabela elaborada pelo autor. Acessado em: 16/08/2019.

Sendo assim, retomando as diretrizes do PlanHab, verifica-se que não há articulação entre a política urbana e o PMCMV, associando a falta de mecanismos para impor que os municípios utilizarem os instrumentos do Estatuto das Cidades. Isso tem acarretado privilégio ao mercado imobiliário para decidir sobre a

localização dos novos empreendimentos seguindo a lógica capitalista, que é a busca de terras mais baratas e distantes dos centros urbanos, e dos postos de trabalho, com precariedade em infraestrutura (CARDOSO; ARAGÃO, 2013).

2 O MERCADO IMOBILIÁRIO E A PRODUÇÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS COMO NOVA FORMA DE MORADIA

2.1 Mercado Imobiliário e a produção da moradia como mercadoria

O mercado imobiliário composto pelos seguintes agentes: “imobiliárias, corretoras de imóveis autônomas, o profissional corretor, proprietário, empreiteiras de mão de obra, empresas da construção civil e empresas prestadoras de serviços em propaganda e marketing, que atuam nas atividades de administração e comercialização dos empreendimentos imobiliários” (MATOS; BARTKIW, 2013, p.13). Propicia e impulsiona o mercado da construção civil, tendo a produção habitacional como principal indicador do desenvolvimento urbano.

Além disso, segundo Matos e Bartkiw (2013), o mercado imobiliário gera desenvolvimento ao espaço urbano ao mesmo tempo que melhora qualidade de vida para a sociedade, gerando um grande número de empregos, fomentando a economia.

Para Corrêa (1989), o mercado imobiliário, produtor do espaço urbano, principal agente na produção de habitações, e um dos grandes responsáveis pela segregação de classes no espaço urbano, realiza parcial ou totalmente as seguintes operações: 1) incorporação imobiliária, gerencia a transformação do “capital-dinheiro” em mercadoria, 2) define a localização dos imóveis, o número de unidades a ser construídas, quem irá construir, 3) elabora a propaganda e venda das unidades, 4) realiza os financiamentos, estudo de viabilidade técnica e por fim, 5) a comercialização agora acrescida de lucro (CORREA, 1989).

No tocante a produção habitacional para as classes de baixa renda Motta (2010) afirma que o setor privado é incapaz de resolver o problema da habitação para os extratos mais pobres, e que tal tarefa tem que ser desempenhada pelo Estado. Sendo assim, os Governos e Câmaras Municipais deveriam regular as ações fundiária e imobiliária, efetivando instrumentos que incentivem o acesso da

população carente às áreas urbanizadas. Entretanto, o que vem ocorrendo no Brasil, como aponta Corrêa (1989), é a entrega da concepção, construção e venda das unidades habitacionais à coordenação do mercado imobiliário, flexibilizando a legislação urbanística e ambiental e ampliando o perímetro urbano, principalmente nas cidades de porte médio (MARICATO; AKAISHI, 2018).

Apesar de aparecer de diversas formas, nas várias etapas da produção da moradia, o mercado imobiliário pouco se interessa na produção de habitações populares, uma vez que estas não são rentáveis. Assim, assume a estratégia de dirigir-se, em primeiro lugar, à produção de residências para satisfazer a demanda solvável, através da produção de imóveis de luxo. Somente quando está saturada e à luz de uma demanda não-solvável insatisfeita, é que o capital imobiliário atua nesse segmento, através do apoio do Estado, que “permite tornar viável a construção de residências para as camadas populares” (CORREA, 1989, p. 22).

Sendo assim, fica nítida a falta de interesse pela produção de habitação para as camadas populares, pelo fato de sua baixa remuneração salarial que demanda produtos mais acessíveis e mais baratos, significando para o mercado baixa lucratividade (CORRÊA, 1989).

O autor concorda com Henri Coing, que o desinteresse em abranger tais camadas, deve-se também, em parte,

à convergência de interesses do proprietário fundiário, do promotor imobiliário e da indústria de material de construção no sentido de apenas produzir habitações com inovações, com valor de uso superior às antigas, obtendo-se, portanto, um preço de venda cada vez maior, o que amplia a exclusão das camadas populares. (CORRÊA, 1989, p. 21).

Corrêa (1989) afirma que a produção de habitações populares, só é vista pelo mercado imobiliário como rentável quando há uma grande escassez de moradias, fazendo com que o custo da moradia seja elevado a altos preços, resultando em coabitação familiar ou cômodos alugados. Mesmo sob estas condições o mercado imobiliário adota como estratégia para captação de lucro, a redução do custo de

construção ao mínimo, optando por uma má qualidade arquitetônica, para que se consiga vender as habitações para as famílias de baixa renda.

No tocante ao preço final das habitações, quanto mais distantes forem os terrenos dos bairros dotados de infraestrutura e serviços, mais baratos são, e isso significa menos custo para a produção da moradia para os construtores imobiliários e, conseqüentemente, maiores serão os lucros obtidos com a venda das unidades habitacionais. Ainda assim, a compra de terras mais baratas não quer dizer um menor custo no preço final para o adquirente, conforme explicam Cardoso e Aragão (2013, p. 54):

Todavia, o fato de trabalhar com as terras mais baratas não reverterá necessariamente no custo final para os adquirentes, já que os agentes tendem a trabalhar sempre com os tetos de financiamento como valores finais, ou seja, a utilização dos terrenos mais baratos reverterá como ampliação das margens de lucro e não como redução do preço final.

Segundo França (2011), os proprietários fundiários interessam-se pela forma mais rentável da produção imobiliária. Assim, para que a terra seja mais valorizada, optam pela conversão do rural em urbano.

Atrelado a isso, os construtores imobiliários apoderam-se das vantagens dos investimentos em infraestrutura conferidos pelo governo, através de investimentos públicos, para agregar valor à sua terra, desencadeando assim a, especulação imobiliária (FRANÇA, 2011).

No tocante à especulação imobiliária, Monteiro e Veras (2017, p. 6-7), explicam que:

A habitação e a terra urbana despertam o interesse de toda a sociedade, em função disto, possuem preços elevados dificultando o acesso de uma parcela da população que não dispõe de recursos financeiro para participar deste mercado. Estas são vistas por muitos como uma forma de acumulação capitalista, já que é um bem de extremo valor, resultando assim em uma especulação imobiliária cada vez mais intensa.

Conforme apontam Maricato e Akaishi (2018, s/p):

Diferentemente de outras mercadorias, a moradia não tem queda do preço com o aumento da produção. Para que isso aconteça as atividades especulativas devem ser freadas ou reguladas como acontece em países do capitalismo central para os quais a elite brasileira gosta muito de viajar.

Neste sentido, para satisfazer a demanda dos estratos de renda mais baixos da população, que não tem acesso à moradia, os produtores imobiliários buscam junto ao Estado, obter ajuda para que se torne viável, em termos lucrativos, a produção de residências, traduzidas na forma de créditos e facilidades para desapropriação de terras e créditos para os futuros moradores (CORRÊA, 1989).

Diante do exposto, fica claro, que o mercado imobiliário é o protagonista e um dos principais produtores do espaço urbano, controlando o mercado de terras, objetivando o lucro, contrariando o que preconiza a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade, sobre a democratização do acesso à terra urbanizada. Conforme aponta Shimbo (2012, p. 17), “sem grande alarde, o mercado imobiliário passou a ocupar a posição de ator central na política brasileira de habitação”.

2.2 A moradia fechada para classe de renda baixa e média

Moradia fechada, conhecida como condomínio fechado, ou *enclaves fortificados*, como denomina Caldeira (1997), são:

propriedades privadas para uso coletivo; são fisicamente isolados, seja por muros, espaços vazios ou outros recursos arquitetônicos; estão voltados para dentro, e não para a rua; são controlados por guardas armados e sistemas de segurança privada que põem em prática regras de admissão e exclusão. Mais ainda, os enclaves constituem arranjos muito flexíveis. (CALDEIRA, 1997, p. 159).

A expressão “condomínio fechado” é errônea para alguns, uma vez que,

no sentido estrito e legal do termo, essas formas de morar não são condominiais, porque não há uma propriedade condominial. O que se comercializa não são frações ideais, como nos condomínios verticais, mas apenas lotes, como nos demais loteamentos e bairros da cidade (ANDRADE, 2006, p. 159).

Ainda que errônea, a expressão já está consolidada no imaginário da população brasileira, como sinônimo de exclusividade e de morar bem (MELGAÇO, 2012), funcionam como expressão da classe dominante, à medida que pode escolher o lugar onde irá habitar, uma vez que controla o mercado de terras, em detrimento da localização do restante da população (CORRÊA, 1989). E com isso, ainda na década de 1990, houve uma proliferação dos condomínios nas áreas periféricas das grandes cidades e/ou regiões metropolitanas.

É notável a grande movimentação que a moradia em forma de condomínio fechado tem proporcionado ao setor imobiliário (MELGAÇO, 2012). “Os novos anseios e ideais urbanos de moradia não se limitam mais a casa como propriedade particular, mas se estendem à privatização de seu entorno.” (MELGAÇO, 2012, p. 82). Além do desejo de exclusividade outros motivos fazem com que se opte em morar em condomínios, como:

a busca de distinção social junto aos de fora e de homogeneidade social com os de dentro do condomínio, a possibilidade de se habitar em imóveis amplos, o contato com a natureza, as opções de esporte e lazer e, especialmente, a preocupação com a segurança (MELGAÇO, 2012, p. 82).

Este novo jeito de morar é tido pelas classes médias e altas como símbolo de *status*, diretamente associado a processos de segregação, que cria meios para que diferenças e desigualdades sociais sejam firmadas (CALDEIRA, 1997). Essa manifestação pode ser vista através da publicidade imobiliária, transmitida através do marketing do estilo de vida das elites, revelando padrões de distinção social encontrados na sociedade, como também tratam de forma declarada “a separação, o isolamento e a segurança como questões de status. Em outras palavras, repetidamente expressam a segregação social como um valor” (IDEM, 1997, p. 159).

Os anúncios formulam o mito de “um novo conceito de moradia”, e criaram uma imagem que se opõe à da cidade, representada pelo caos urbano e principalmente por ambientes heterogêneos, no sentido social da questão, uma vez que tais ambientes proporcionam encontros indesejáveis (CALDEIRA, 1997).

Para vender e incutir na mente das pessoas este “novo conceito”, difundidos no país desde a década de 1970, os anúncios apropriam-se do discurso da “segurança, do isolamento, homogeneidade, instalações e serviços” (CALDEIRA, 1997, p. 160), para conferir uma imagem sedutora de maior status, de uma comunidade fechada e isolada, e por isso mais segura, onde se pode usufruir de serviços e equipamentos, e principalmente viver entre iguais. Além disso, pode ser considerado por muitos como pedaços de primeiro mundo, ou como mundo à parte, tornando-se a preferência em moradia para os ricos que querem viver entre seus iguais (IDEM, 1997).

Os condomínios fechados não são construídos nos bairros centrais munidos de infraestrutura urbana, pois requerem lotes grandes que em sua maioria estão localizados em áreas menos adensadas e mais distantes, justificando a ampliação do perímetro urbano com a periferização da moradia (CALDEIRA, 1997).

O isolamento e a distância das cidades são expostos pelo marketing imobiliário como sinônimo de um melhor estilo de vida. A proximidade com a

natureza e o discurso ecológico são comumente utilizados, para expressão de tais ideais. Entretanto, os anúncios apontam que o intuito do isolamento é “a separação daqueles considerados socialmente inferiores, e que o fator central para tal é a segurança” (CALDEIRA, 1997, p. 162).

A segurança nos condomínios fechados é traduzida através da construção de altos muros e grades ao redor destes, controle de acesso através de portarias vigiadas 24h por dia, guaritas com banheiro e telefone, guardas armados que patrulham as vias internas, portões duplos de garagem, câmeras de segurança, dentre outros equipamentos e serviços (CALDEIRA, 1997).

Os novos sistemas de segurança não só oferecem proteção contra o crime como também segregam os espaços, cumprindo com alto rigor a exclusão dos indesejáveis e o controle das pessoas que trabalham lá (CALDEIRA 1997).

No discurso do medo, os pobres e a criminalidade são constantemente associados. As classes dominantes evitam contato com estas, temendo contaminação, no entanto, continuam dependendo dos seus serviços, embora continuem sempre buscando maneiras de evitar e até mesmo controlar os empregados que lhes prestam serviço, mantendo uma relação de intimidade e desconfiança (CALDEIRA, 1997).

Como aponta Caldeira (1997), a “segurança total”, é de suma importância para o novo conceito de moradia, tornando-se essencial para a garantia da “felicidade”, “harmonia” e até “liberdade”.

Imagem 2 - Folder do residencial Hélió em Parnamirim – RN, onde o conceito de segurança e localização apresentados como item de necessidade, associados à imagem de uma família feliz.



Fonte: Site da construtora OBRASSTEC.

Segundo Melgaço (2012), todas essas preocupações com a segurança tornou-se um fato contraditório, uma vez que, o número de assaltos a esse tipo de moradia tem se tornado frequente. Os sistemas de segurança além de não impedir completamente que a criminalidade externa atinja o condomínio, também não impedem que haja criminosos entre os próprios moradores.

Assim, com a reprodução de tais tipologias, as ruas públicas cada vez mais se limitam a espaços apenas para circulação de automóveis pelas classes dominantes e das classes de baixa renda à pé ou em transporte coletivo. Para as famílias de alta renda, é imprescindível que a vida da rua e sua heterogeneidade fiquem fora dos seus *enclaves* (CALDEIRA, 1997).

As desigualdades sociais são mais visíveis nas cidades em que os enclaves fortificados produzem segregação espacial. Nas “cidades dos medos” os encontros públicos ocorrem em sua maioria em espaços fechados e entre iguais. Uma vez, que

“o próprio tipo de espaço vai contribuindo para que os encontros públicos sejam marcados por seletividade e separação” (CALDEIRA, 1997, p. 174).

A segregação causada por este tipo de empreendimento traz sérios problemas, uma vez que, nas “cidades de muros” quando suas barreiras são transpostas o sentimento de desproteção e perigo eminente atinge todos os grupos sociais, provocando a sensação de exclusão e restrição. Para os pobres esta sensação é mais óbvia, visto que, são restritos a algumas áreas da cidade e em outras lhes são negado o acesso. No entanto esta sensação permeia também as classes mais altas, posto que, o sentimento do medo às afasta de áreas na cidade identificadas como perigosas, fazendo com que mesmo as pessoas das mais altas rendas estejam restritos a alguns espaços (CALDEIRA, 1997).

Na sociedade contemporânea a segregação sócio espacial e as questões ligadas à violência, são complementares. Nesta sociedade, o discurso do medo é usado para adotar medidas progressistas de segurança e vigilância. Outra questão está inteiramente ligada ao uso intenso e recorrente de tais discursos, que fazem com que os próprios habitantes formulem estereótipos, “classificando diferentes grupos sociais como perigosos e, portanto, como grupos a serem temidos e evitados” (CALDEIRA, 1997, p. 174).

Diante disso, todas essas problemáticas implicam em uma sociedade de direitos desiguais, como muito bem discorre CALDEIRA (1997, p. 175):

“Uma das condições necessárias para a democracia é que as pessoas reconheçam os membros de grupos sociais diferentes dos seus como concidadãos, isto é, como pessoas que têm os mesmos direitos. Se isso é verdade, é claro que as cidades contemporâneas segregadas por enclaves fortificados não são ambientes que gerem condições que conduzam à democracia. Antes, promovem a desigualdade e a sensação de que diferentes grupos sociais pertencem a universos separados e têm demandas irreconciliáveis. As cidades de muros não reforçam a cidadania; antes, contribuem para sua erosão. Mais ainda, este efeito não depende do tipo de regime político nem das intenções dos que estão no poder, uma vez que a arquitetura dos enclaves impõe por si só uma certa lógica social que promove desigualdade e separação.”

2.3 A tipologia fechada e o PMCMV: Moradia como produto?

Segundo Rolnik (2015), apesar do grande investimento em subsídios públicos, o Programa Minha Casa Minha Vida age no espaço urbano criando zonas monofuncionais ou aumentando a densidade populacional de zonas homogêneas já existentes, produzindo uma ampla segregação nestes espaços. A autora afirma que “o programa também não contribui para qualificar as áreas onde os empreendimentos são implantados e reduzir sua precariedade” (Idem, p. 314). Pelo contrário,

a forma do condomínio fechado e murado, obrigatória para conjuntos verticais do programa, reproduz enclaves fortificados sobre um tecido urbano – das periferias consolidadas – fragmentado e desconexo, não contribuindo para transformá-lo ou qualificá-lo. (Idem, p. 314)

Existe no PMCMV, sob a ótica mercadológica, uma preferência em promover empreendimentos em larga escala. Com isso, cria-se um incentivo para que as empresas construtoras e incorporadores construam unidades habitacionais em grandes quantidades por empreendimentos, na forma de condomínios fechados (PINTO, 2016).

Esta preferência em construir condomínios fechados deve-se ao fato de que é mais rentável, em termos lucrativos, para as empresas construtoras, devido ao menor o número de entraves legais para a aprovação dos empreendimentos, se comparado ao licenciamento de loteamentos, em que há a necessidade de doação de áreas para uso institucional ou de lazer, para o poder público. (PINTO, 2016)

Sobre isso Domingues (2013) afirma que o modo de vida sob a forma de condomínio fechado implica em um custo de vida mais elevado, porquanto, este tipo de moradia é baseada no estilo de vida das classes média e alta, e nelas os moradores terão que arcar com “os custos de manutenção da coisa e dos serviços públicos essenciais (esgotamento sanitário, energia elétrica, telecomunicações)” (IDEM, 2013 p. 219-220).

Além disso, a gestão condominial da moradia reduz o papel dos governantes na gestão pública no interior deste tipo de configuração (PINTO, 2016 apud ANDRADE, 2015). Em se tratando dos empreendimentos do PMCMV, o autor mostra que a produção de moradias na forma de condomínios fechados, torna-se preocupante, uma vez que a imposição de pagamento de diversas taxas condominiais acarreta em um aumento nas despesas, agravada pela faixa de renda, com a moradia. Tais problemas ficam mais evidentes na Faixa 1 do PMCMV causando maiores impactos (Idem). Assim, a inadimplência de tais taxas gera crises na gestão condominial, além de conflitos internos, ocasionados pela falta de compromisso de alguns moradores em contribuir e adimplir as taxas, resultando no sucateamento dos equipamentos e áreas de uso comum (PINTO, 2016).

Em matéria no site do jornal O Globo (RIBAS, 2018), segundo levantamento realizado pela Estasa (Empresa de Administração de Condomínios e Locação de Imóveis) a taxa de débito, referente à inadimplência nos condomínios do Rio de Janeiro, aumentou em 7% entre 2014 a 2017. Verificou-se também, que a inadimplência é maior em regiões de novos condomínios, em que os moradores ainda estão pagando as parcelas do financiamento, sobretudo com rendas mais baixas.

Outro fator preocupante é a marginalização dos condomínios. Pinto (2016) aponta que na cidade de São Paulo a preferência por espaços nas franjas da cidade, “favorecem o fortalecimento de locais propícios a narcotraficantes e milícias” (PINTO, 2016, p. 6).

Em Campinas – SP, por exemplo, Rolnik (2015) assegura a existência de empreendimentos dominados por grupos ligados ao tráfico de drogas e/ou a milícias, que se dá

tanto territorialmente, através do controle dos espaços coletivos, quanto administrativamente, através do papel exercido pelos síndicos, muitas vezes impostos e controlados por tais grupos. Estes chegam a determinar que beneficiários abandonem seus imóveis para que outras famílias, indicadas por eles, possam ocupá-los (IDEM, 2015, p. 315).

Outro problema destes tipos de empreendimentos é a construção de mais de um deles próximos um dos outros. Como mencionado no capítulo anterior, o mercado imobiliário conseguiu facilmente contornar as normativas do PMCMV que limita em 500 o número máximo de unidades habitacionais por empreendimento ou condomínios segmentados em 250 unidades, aprovando junto à prefeitura empreendimentos com mais de 500 unidades habitacionais, utilizando-se da tática de licenciamento em mais de uma etapa.

A construção de dois ou mais empreendimentos em terrenos vizinhos é uma prática comum no PMCMV (PINTO, 2016). Quando isso ocorre (lado a lado ou face a face), pela mesma empresa construtora, com nomes semelhantes, porém divididos em várias etapas, configura-se, segundo Shimbo (2015), em empreendimentos contíguos. Neste caso, ou quando são de construtoras diferentes, mas estão localizados dentro um raio de 250 a mil metros do endereço do empreendimento (dependendo do tamanho do município), e estes raios se interceptam, eles são classificados como agrupados.

A construção de empreendimentos na forma de condomínio fechado permite maior intensidade no uso do solo. Porém, a implantação destes no tecido urbano de forma contígua, quando de maior porte, resulta em impactos negativos que “levam à fragmentação socioespacial e, assim, causam impactos negativos nas relações sociais e mantêm famílias entre muros” (PEQUENO; ROSA, 2015, p. 145).

Em relação à proximidade de mais de um empreendimento, Pinto (2016, p. 15) aponta que

quando se implantam dois empreendimentos em um espaço muito próximo, aumenta-se a demanda por serviços nestas zonas, a citar acesso aos serviços de educação, transporte, lazer e saúde, e com isso provocam-se prejuízos aos moradores destes residenciais, já que muitas vezes estes moradores não conseguem acessar com a facilidade desejada e necessária tais serviços.

Diante disso, Pinto (2016), assegura que a promoção na forma de condomínio desobriga o poder público da prestação de serviços básicos, como limpeza e

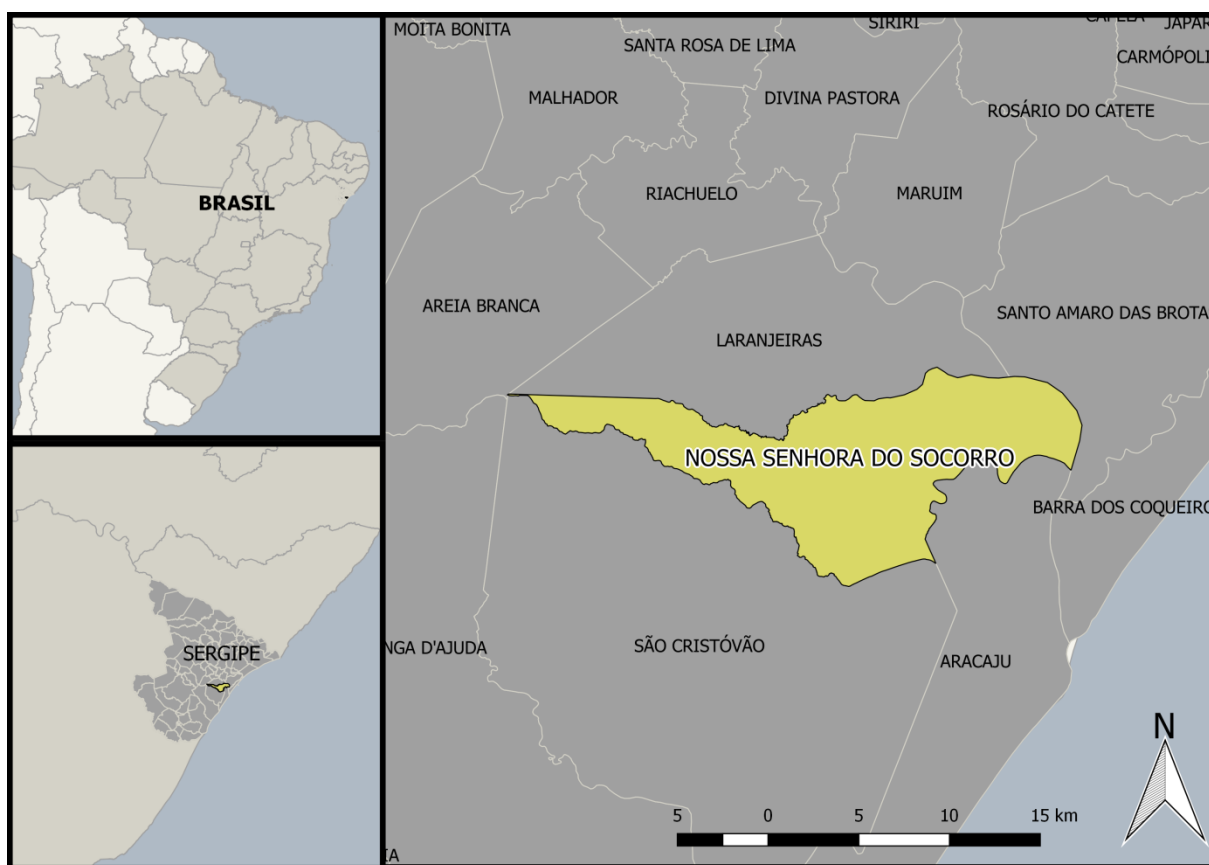
manutenção de áreas de lazer e vias. Além de obrigar o morador a pagamentos de taxas que a moradia em um empreendimento executado sob a forma de loteamento não requer (PINTO, 2016). Ainda, na produção de forma agrupada ou contígua fragmenta o tecido urbano e aumenta a demanda de serviços, proporcionando espaços sociais homogêneos nas cidades.

3 O PMCMV EM NOSSA SENHORA DO SOCORRO

3.1 A produção urbana contemporânea de Nossa Senhora do Socorro

O município de Nossa Senhora do Socorro – SE, localizado na Região Metropolitana de Aracaju, ao longo de muito tempo vem expandindo sua malha urbana consolidada, principalmente através do surgimento de conjuntos habitacionais de cunho social (Figura 1).

Figura 1- Localização: Brasil, Sergipe e Socorro.



Fonte: Elaborado no software QGIS. Base de dados: IBGE. Elaboração própria.

Na década de 70, o Governo do Estado, iniciou o processo de periferização de Aracaju, através da construção de conjuntos habitacionais nos municípios limítrofes, dos quais N. Sra. do Socorro faz parte (FRANÇA, 1999).

No entanto, foi apenas em 1981 que a cidade foi alvo da ação da Companhia de Habitação – COHAB em parceria com o BNH, para a implantação de conjuntos habitacionais, através de um convênio entre a Fundação Manoel Cruz (ligada Arquidiocese de Aracaju) e a COHAB, para a construção de 403 unidades habitacionais destinadas às empregadas domésticas, com faixa salarial entre 0,5 e 1,5 salários mínimos.

A Fundação Manoel Cruz doou um terreno localizado na Fazenda Itacanema, situado nas vizinhanças do loteamento Parque dos Faróis, que “resultou no barateamento do custo do imóvel, tornando-o acessível, para aquela categoria de trabalhadoras com salário tão baixo” (FRANÇA, 1999, p. 108).

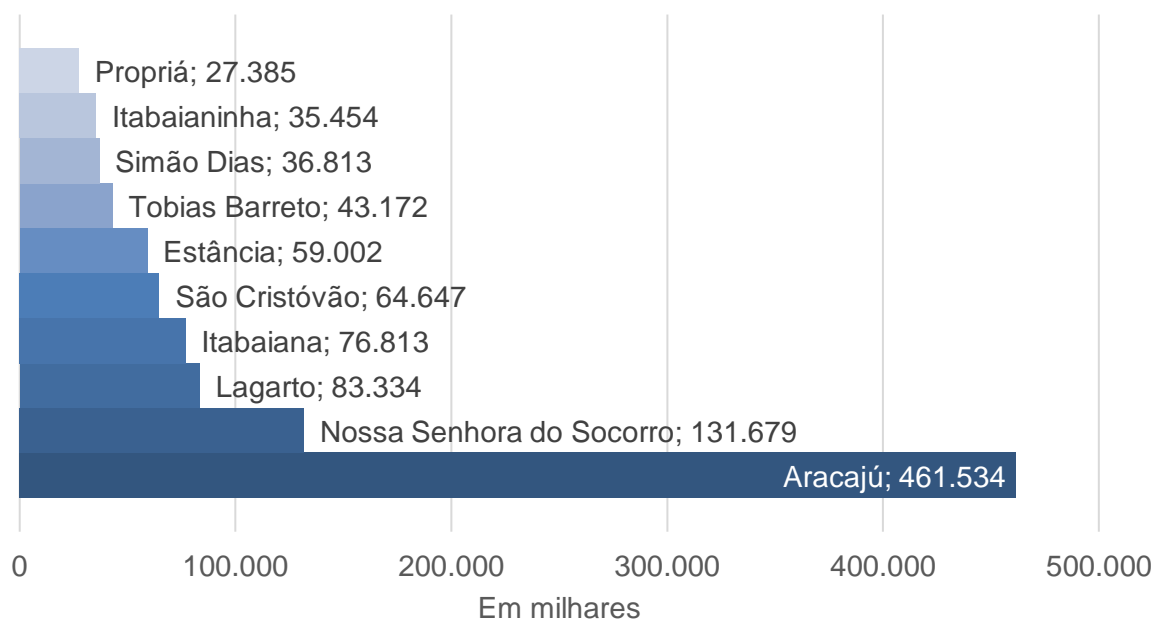
O conjunto foi construído em duas etapas: a primeira inaugurada em 1983, com a construção de 200 unidades, e em 1985, foram entregues 197 unidades, equivalentes a segunda etapa (FRANÇA, 1999).

No final da década de 70, foi desenvolvido o Projeto Urbano Integrado de Desenvolvimento da Área Metropolitana de Aracaju, que visava a aproximação entre atividades habitacionais e industriais, e Socorro foi escolhida como base espacial para implementação do projeto (FRANÇA, 1999).

A concretização do projeto de desenvolvimento deu origem ao Complexo Taiçoca, com a construção de 25.000 unidades de habitação que abrigariam aproximadamente 125.000 habitantes. França (1999) afirma que até o ano de 1999 (ano de publicação de seu livro), “nenhuma cidade do interior sergipano dispunha de uma população tão volumosa”, sendo este, um dos grandes indutores do processo de metropolização.

Segundo o censo do IBGE (2002) para os anos 2000, Socorro foi o segundo município mais populoso, com 161.679 mil habitantes, ficando atrás apenas da capital (Gráfico 6).

Gráfico 6 - Municípios mais populosos – Sergipe - 2000



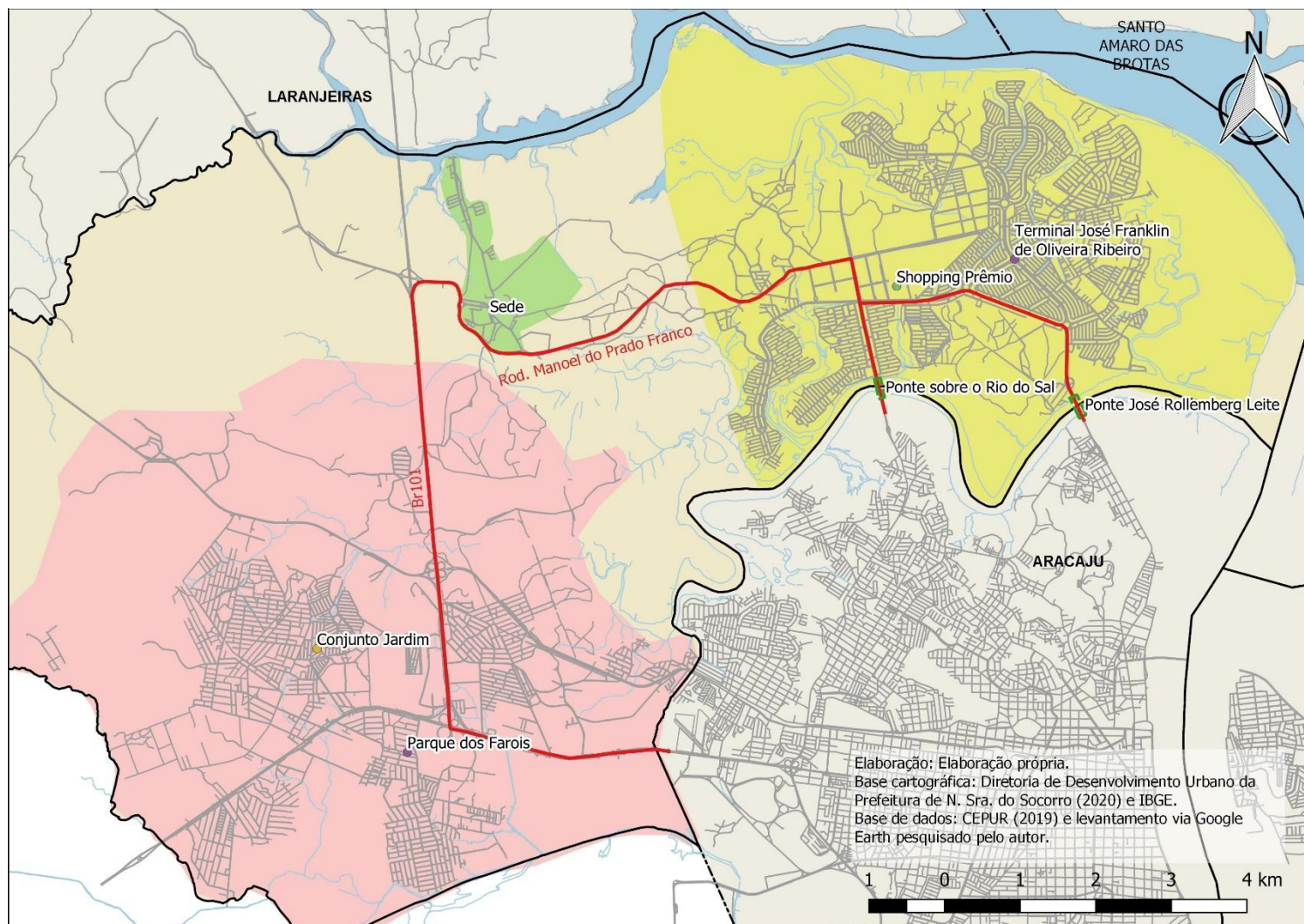
Fonte: IBGE (20002)

Embora a crise na década de 80 tivesse atrapalhado o desenvolvimento do Distrito Industrial de Socorro – DIS, a COHAB continuou com as construções dos conjuntos habitacionais. Em 1982 o Governo do Estado firma um convênio com o Ministério do Transporte para a construção da ponte sobre o Rio do Sal (Mapa 1), conseguindo a desapropriação amigável de uma área chamada “Siri” (FRANÇA, 1999).

A conclusão da ponte, inaugurada em 2004, foi um fator determinante para consolidação das condições de acesso, e aceitação da população, face o isolamento em relação a Aracaju. Logo após a conclusão, inicia-se a construção da primeira etapa do Complexo, denominado Conjunto João Alves Filho, em 1985, com aproximadamente 3.458 unidades habitacionais, dessa vez destinadas a funcionários públicos com renda mensal de 1 a 4 SM. A primeira etapa contou com

a construção de 221 casas. A segunda, com a construção de 400, realizadas no dia 27 de abril de 1986. (FRANÇA, 1999).

Mapa 1 - Delimitação dos principais núcleos urbanos e acessos em N. Sra. do Socorro.



Legendas

- | | |
|--|---|
| Complexo Jardim | Principais acessos à Aracaju |
| Complexo Taíçoca | DIS |
| Sede | Pontes |

Elaboração: Elaboração própria. Base cartográfica: Diretoria de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de N. Sra. do Socorro (2020) e IBGE.

Segundo França (1999), a população que residiu no complexo, continuou a exercer suas atividades em Aracaju, e ele se constituiu um núcleo dormitório.

Após a conclusão do Conjunto João Alves Filho, a COHAB passa a desenvolver métodos e estratégias junto à Caixa Econômica Federal, visto que, o BNH já tinha sido extinto, para dar continuidade a construção das demais etapas do Complexo Taíoca, mesmo sem o funcionamento do DIS. Segundo França (1999, p. 113):

Estas novas etapas vão recebendo designações, a depender de interesses políticos momentâneos, a exemplo de Marcos Freire, (subdividido em 6 etapas), Fernando Collor (dividido em duas).

Em 1989, a COHAB/SE em parceria com a Caixa Econômica Federal, através do PROHAB, entrega a primeira etapa do Conjunto Marcos Freire, popularmente conhecida como Marcos Freire I, com 1.718 unidades habitacionais. Em 1992 é construída a segunda etapa, com 3.692 unidades habitacionais, conhecida como Marcos Freire II. E em 1995 é construída a última etapa com 2.043 residências, ficando conhecida como Marcos Freire III (PEMAS, 2001 apud RODRIGUES, 2017).

Entre 1992 e 1994, foi construído o conjunto Fernando Collor em duas etapas, com um total de 2.867 moradias. Em 1997, mais 1.484 unidades habitacionais foram entregues, no conjunto Albano Franco. Além disso, mais 425 residências foram produzidas nos anexos Siri, no conjunto João Alves e Taíoca de Fora (RODRIGUES, 2017).

A chegada dos anos 2000 foi marcada por grandes obras de infra e superestrutura, com o objetivo de fortalecer o processo de metropolização, viabilizando a conurbação dos municípios adjacentes à grande Aracaju. Para tal, o investimento em condições de transporte e acessibilidade foi primordial para facilitar a comunicação entre os municípios. Com isso, o Estado resolveu investir em melhorias no sistema viário e do transporte interurbano (RODRIGUES, 2017).

Segundo Rodrigues (2017), a construção da Ponte José Rollembergue Leite em 2004, que liga o bairro Porto Dantas em Aracaju ao bairro Marcos Freire II, foi um grande marco no tocante aos investimentos em interligação viária. Além de criar um novo acesso, aproximando ainda mais com a capital Aracaju.

Outro marco importante no setor de transportes foi a construção do Terminal de Integração José Franklin de Oliveira Ribeiro em 2009, localizado entre os conjuntos Marcos Freire I e II, possibilitando aos usuários de transporte público pagar apenas uma passagem para circular entre dois municípios (RODRIGUES, 2017).

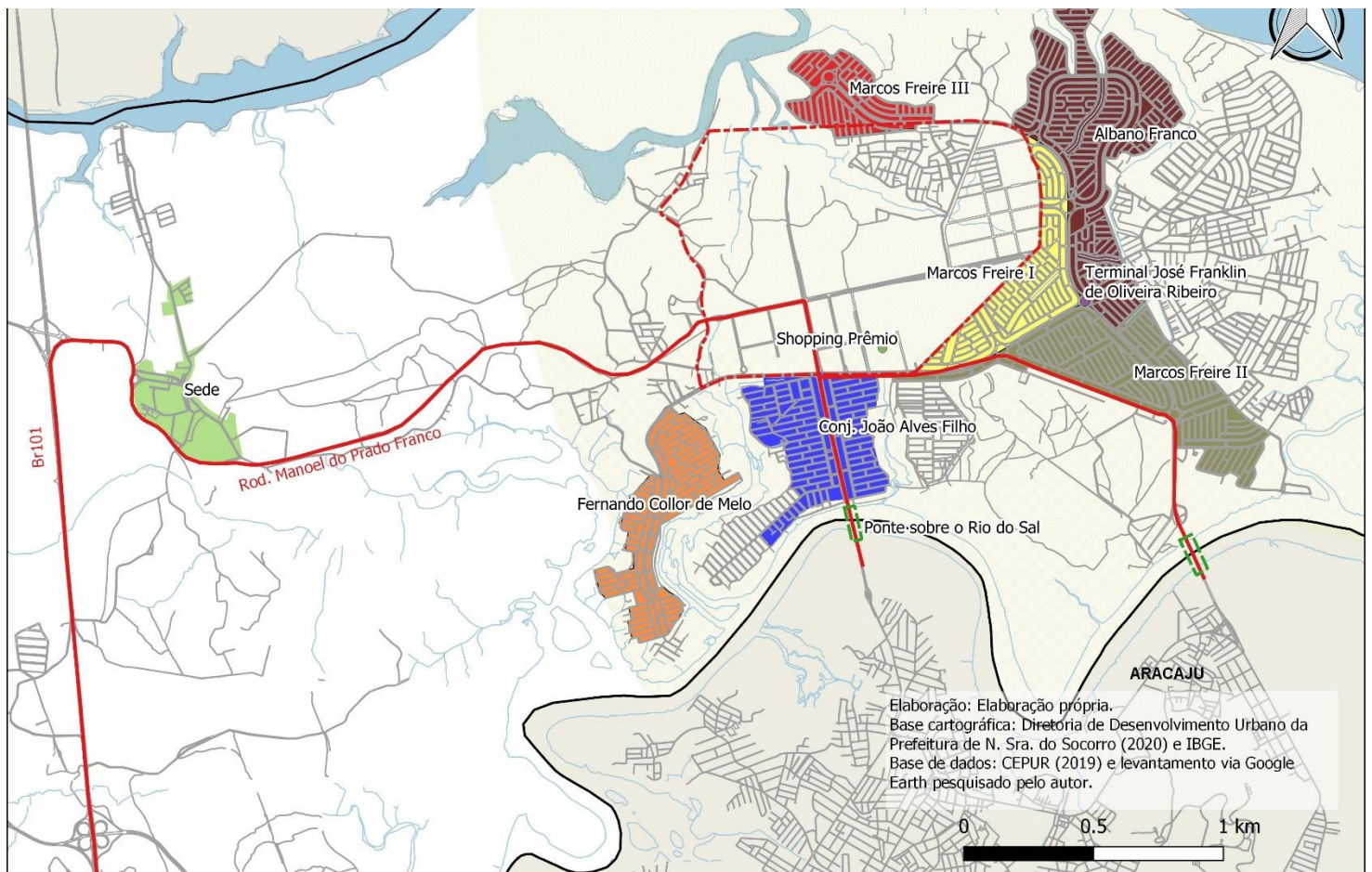
O desenvolvimento da malha viária e os investimentos nos transportes permitiu uma modificação no uso e na ocupação do solo urbano de Nossa Senhora do Socorro, sobretudo nas vias principais de acesso do município. O resultado disso foi o surgimento de comércios e serviços cada vez mais fortes, especialmente no Complexo Taíoca, além de um grande incentivo à indústria, como forma de consolidar o Distrito Industrial de Socorro (RODRIGUES, 2017).

Diante disso, em 2011 surgiu um dos principais indutores de desenvolvimento de Nossa Senhora do Socorro, especificamente do Complexo Taíoca, o Shopping Prêmio. Reforçando o interesse do mercado imobiliário, como por exemplo, na produção de condomínios fechados, como uma nova forma de morar, reflexo da nova conformação urbana, diante de todas as transformações ocorridas no município, a partir das novas tipologias inseridas no território (RODRIGUES, 2017).

A implantação do shopping atendeu as expectativas tanto da população local, maior utilizadora e consumidora do empreendimento, quanto dos empresários, que em 2012 ampliaram a área do shopping em mais de 10 mil m² de área construída (RODRIGUES, 2017).

Com o desenvolvimento do Complexo Taíçoca, desencadeado pela implantação do novo shopping, o município começa a perder suas características de cidade dormitório, uma vez que a geração de emprego e uma maior oferta de serviços, comércio e lazer, dá a oportunidade aos moradores de trabalhar, consumir e se divertir na própria cidade.

Mapa 2 - Delimitações dos conjuntos habitacionais de 1985 a 1997; principais acessos à Aracaju, shopping e Terminal de integração



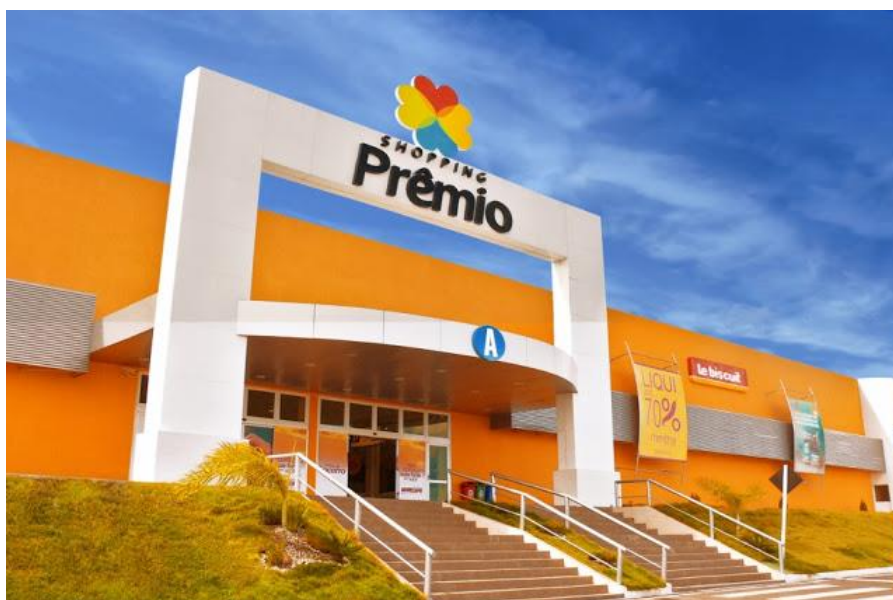
Legendas

- | | |
|---------------|--------------------------------|
| ■ 1985 - 1986 | — Principais acessos à Aracaju |
| ■ 1989 | - - - DIS |
| ■ 1992 | - · - Pontes |
| ■ 1992 - 1994 | |
| ■ 1995 | |
| ■ 1997 | |

Elaboração: Elaboração própria. Base cartográfica: Diretoria de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de N. Sra. do Socorro (2020) e IBGE

O Mapa 2 localiza os conjuntos habitacionais do Complexo Taíçoca construídos entre 1985 e 1997, delimita o Distrito Industrial de Socorro – DIS, demonstra as principais vias e pontes de acessos à capital Aracajuana, e alguns dos principais indutores do crescimento e desenvolvimento do Município de Socorro: o Shopping Prêmio (Imagem 3) e o Terminal de Integração Franklyn de Oliveira Ribeiro.

Imagem 3 - Shopping Prêmio



Fonte: Site: Wikipédia

3.2 O Programa Minha Casa Minha Vida em Nossa Senhora do Socorro: suas características socioespaciais

Em 2011 Prefeitura Municipal de N. Sra. do Socorro elaborou o plano local de habitação de interesse social (PLHIS). Neste estudo, é apontado/diagnosticado o déficit habitacional do município e suas subdivisões, como por exemplo, o déficit por faixa de renda (Tabela 4), a fim de auxiliar o planejamento para dirimir as necessidades habitacionais da população.

Tabela 4 - Déficit habitacional urbano por faixa de renda média familiar em Nossa Sra. do Socorro – SE no ano de 2007 (em salários mínimos).

Especificação	Faixa de renda média mensal familiar (em salários mínimos)			
	De 0 a 3	De 3 a 5	De 5 a 10	Total
Números absolutos	5.071	185	43	5.299
Percentual	95,7%	3,5%	0,8%	100,00%

Fonte: PLHIS, 2007, editado pelo autor.

Segundo o PLHIS (2011), 95,7% do déficit habitacional do município total é composto pelas famílias com renda mensal entre 0 e 3 salários mínimos. Já as demais faixas de renda juntas não chegam a 5% do total.

Em 2010, é implantado no município os primeiros empreendimentos do PMCMV, o Condomínio Residencial Livre Morada e Bel Rio Residence I, ambos faixa 2 e localizados no Povoado São Braz (Tabela 5), ignorando o diagnóstico do PLHIS que aponta a necessidade de habitações correspondente a faixa 1 do programa.

Em pesquisa realizada pelo Centro de Estudos de Planejamento e Práticas Urbanas e Regionais (CEPUR, 2019), registra-se no Município de Socorro a aprovação de 21 empreendimentos habitacionais do referido programa, sendo 18

sob a forma de condomínios fechados, e apenas 3 em forma de loteamento aberto (Tabela 5). Ou seja, marca-se a privatização da moradia social sob a forma segregada e intramuros no município.

Ao cruzar os dados do déficit habitacional de 2007 (PLHIS, 2011) (Tabela 4) com os empreendimentos do PMCMV levantados pelo CEPUR (2019) (Tabela 5), percebe-se uma falta de interesse por parte dos órgãos que regulam o programa MCMV, juntamente com governo municipal em produzir moradias para a faixa 1, uma vez que, desde o lançamento do PLHIS em 2011, das 5.071 unidades habitacionais que deveriam ser direcionadas para esta faixa, apenas 1.351 foram produzidas, ou seja, em 8 anos o PMCMV atendeu apenas 26,64% das demandas por moradia para as famílias que ganham de 0 a 3 salários mínimos no município de Nossa Senhora do Socorro.

Tabela 5 - Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida em Nossa Senhora do Socorro – 2011 a 2018.

NÚMERO	EMPREENHIMENTO	BAIRRO	TIPOLOGIA	UH	BLOCOS	GABARITO	DATA CONTRAT. CAIXA	FECHAMENTO
FAIXA 1 - DE 0 A 3 SALÁRIOS MÍNIMOS								
1	RESIDENCIAL VILA FORMOSA I	Sede	Casa	500			2017	
2	CONJ. HABITACIONAL CIDADE DAS FLORES	Sede	Casa	500			2018	
3	CONJUNTO RESIDENCIAL PORDO SOL I	Fazenda Mangabeira	Casa	351			2016	
FAIXA 2 - DE 3 A 6 SALÁRIOS MÍNIMOS								
4	COND. RESIDENCIAL LIVRE MORADA	São Bras	Apto	304	19	4	2010	Fechado
5	RESIDENCIAL ARTE NOVA	São Bras	Apto	224	7	4	2011	Fechado
6	RESIDENCIAL TERRA NOVA	Taiçoca	Casa	148			2012	Fechado
7	RESIDENCIAL DOS PÁSSAROS I	Piabeta	Apto	336	21	4	2011	Fechado
8	VIVENDAS TROPICAL	Marcos Freire II	Apto	264	11	4	2011	Fechado
9	RESIDENCIAL BELAS ARTES	São Bras	Apto	192	6	4	2012	Fechado
10	BEL RIO RESIDENCE I	São Bras	Casa	123			2010	Fechado
11	COND. RECANTO DOS CAJUEIROS	São Bras	Casa	46			2011	Fechado
12	RESIDENCIAL DAS ARVORES	Piabeta	Apto	352	22	4	2014	Fechado
13	RESIDENCIAL JARDIM TROPICAL	São Bras	Apto	192	4	6	2014	Fechado
14	VILA FORMOSA RESIDENCIAL CLUBE	Taiçoca	Apto	252	8	6	2014	Fechado
15	CONDOMÍNIO BELA VIDA II	Taiçoca	Casa	31			2017	Fechado
16	VIDA NOVA SOBRADO	Pov. Sobrado	Apto	496		2	2017	Fechado
17	VIDA RESIDENCIAL	Taiçoca	Apto	252	6	6	2017	Fechado
18	RESIDENCIAL SOLARES	Taiçoca	Casa	29			2018	Fechado
19	CANTO FELIZ	Taiçoca	Apto	288	9	4	2018	Fechado
20	ENTRE RIOS MAIS VIVER	Fernando Collor	Apto	704	44	4	????	Fechado
21	CONDOMÍNIO VIVER BEM	Fernando Collor	Apto	384	12	4	????	Fechado

Fonte e Elaboração: CEPUR (2019). Editado e atualizado pelo autor.

Já para as demais faixas, que juntas demandavam apenas 228 moradias, segundo o PLHIS de 2011 (Tabela 4), foram produzidas 4.617 unidades habitacionais (Tabela 5) no município de Nossa Senhora do Socorro. Ou seja, no mesmo tempo, foram supridas para estas faixas um total de 2.025% das demandas por moradia no município, percebe-se a falta de interesse do Estado no atendimento as faixas que mais precisam de moradias, que é a faixa 1. E em

contrapartida, o grande interesse do mercado imobiliário na produção de moradias para as classes de renda mais altas, mesmo que não implique em uma real necessidade, uma vez que suas demandas estão sendo sempre supridas além do necessário.

Tabela 6 - Relação déficit habitacional de 2007, de Nossa Sra. do Socorro – SE, versus produção habitacional do PMCMV de 2011 a 2018, segundo dados do CEPUR (2019)

Faixa de renda aprox. do PMCMV	Déficit acumulado		Unidades Contratadas do PMCMV	Déficit acumulado que será atendido
(em SM)	(em %)	(Valor absoluto em mil)	(Valor absoluto em mil)	(em %)
De 0 a 3	95,69	5.071	1.351	26,64
De 3 a 10	4,31	228	4.617	2.025
Total	100	5.299	5.968	

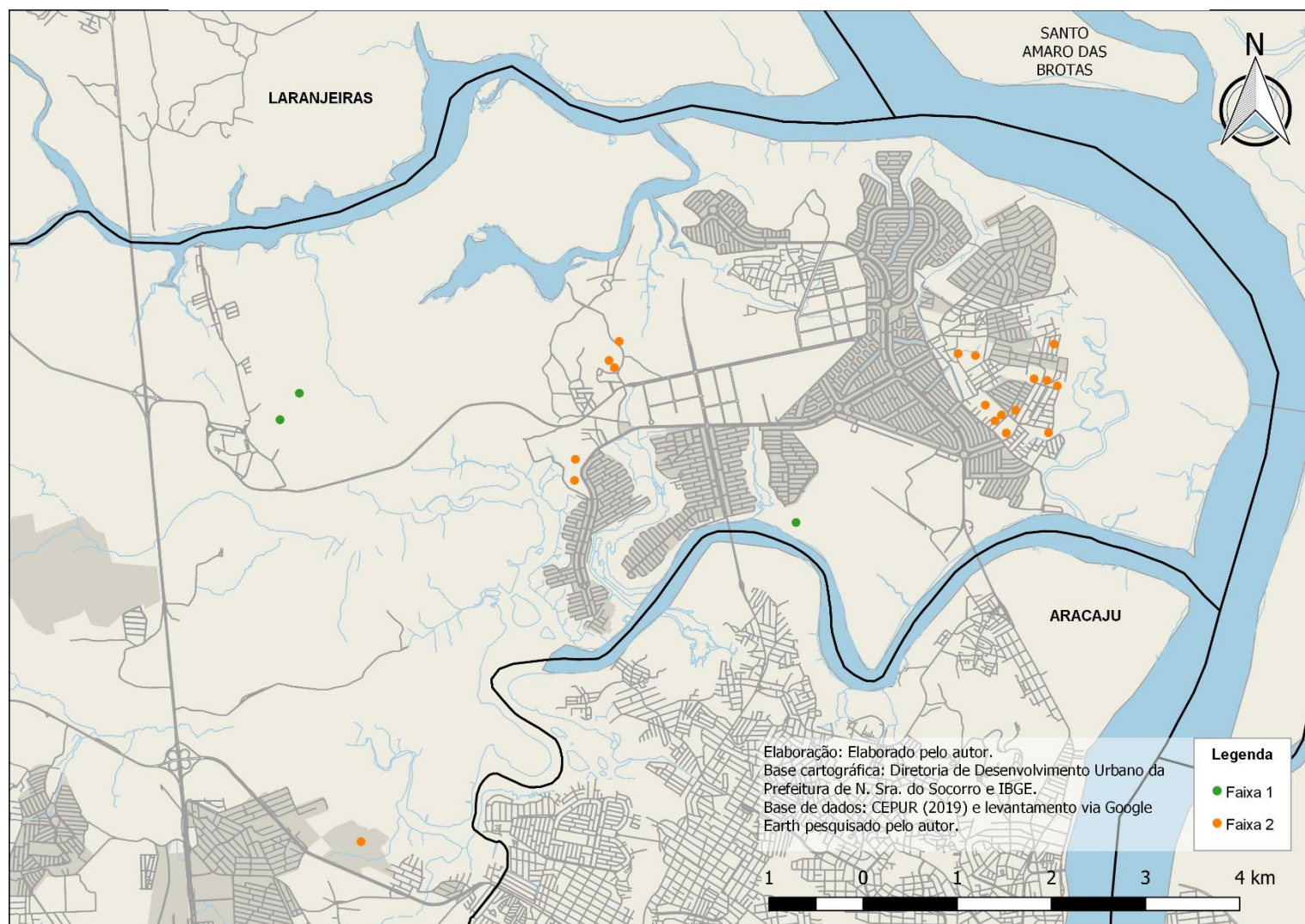
Elaboração própria. Fonte: PLHIS (2011) e CEPUR (2019)

Com isso, nota-se a distribuição desigual dos empreendimentos entre as faixas do programa. Uma vez que, 18 dos 21 empreendimentos atenderam a Faixas 2 do programa (85,71%), sendo a demanda menos necessitada ou que até mesmo pode pagar. Os outros 3 (apenas 14,29%) são para a faixa 1, que mais necessita de moradias (Tabela 5Tabela 6).

Verificou-se a existência de apenas duas tipologias residenciais (Mapa 4), as casas e os apartamentos. Dos 21 empreendimentos, 14 são na forma de apartamentos e 7 na forma de loteamento de casas, uma vez que este último não é a preferência do mercado imobiliário. Dos 7 empreendimentos na forma de casa, 4 configuram-se condomínios fechados. Os outros 3 empreendimentos são na forma de loteamentos abertos, todos eles para a faixa 1 do programa (ver Tabela 5).

Apesar dos empreendimentos faixa 1 serem na forma de loteamento aberto, os mesmos estão implantados em áreas carentes de infraestrutura. Localizados mais distantes possíveis dos núcleos urbanos, enquanto aos demais, a maior parte concentra-se em áreas melhor localizadas, inclusive com uma rede de comércio e serviços (Mapa 3).

Mapa 3 - Empreendimentos do PMCMV em Nossa Sra. do Socorro – SE, por faixa de renda.

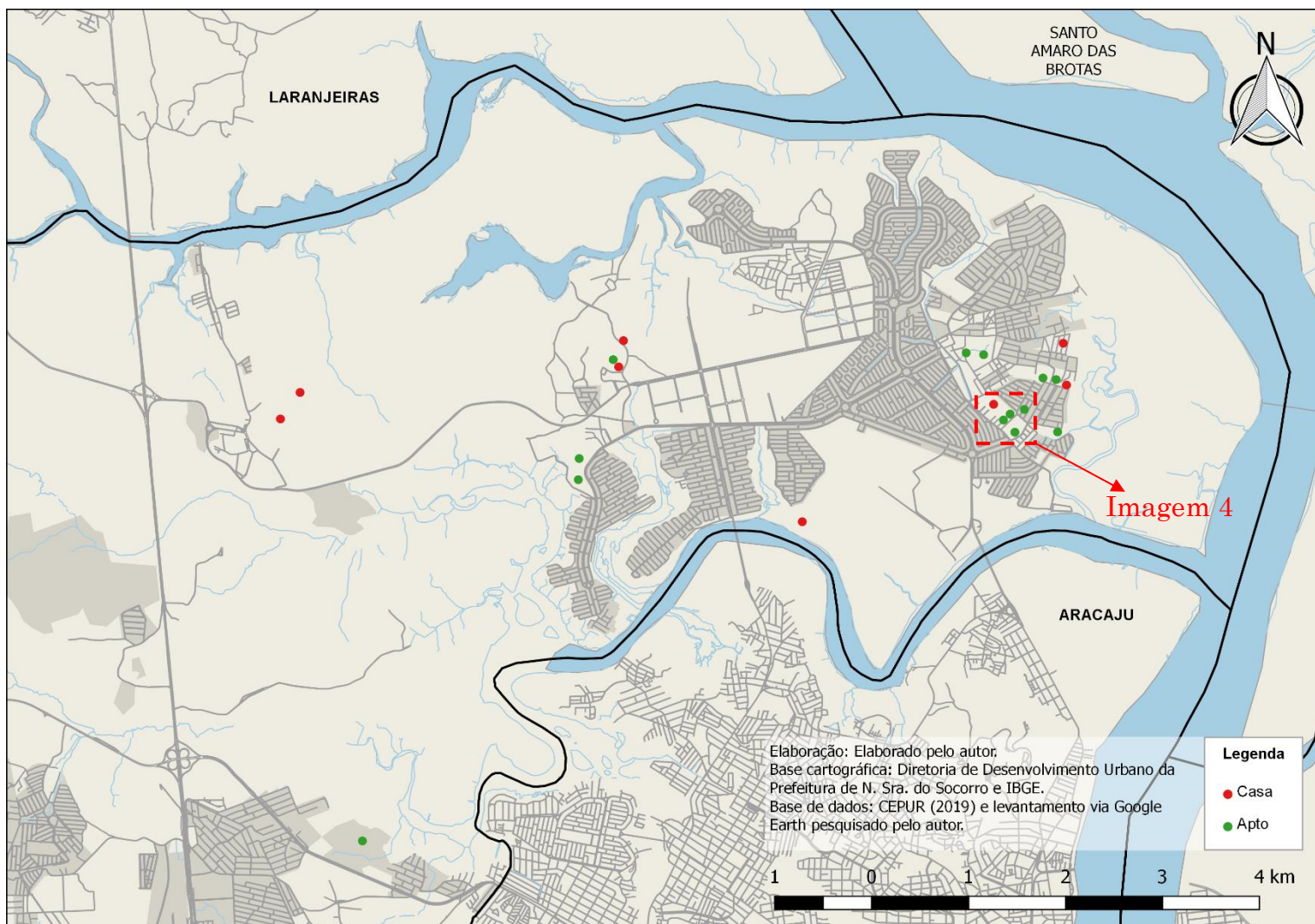


Elaboração Própria. Base Cartográfica: Diretoria de Desenvolvimento Urbano de N. Sra. do Socorro e IBGE. Base de dados: CEPUR (2019)

Em relação à implantação dos empreendimentos, pode-se identificar que no Município de N. Sra. do Socorro, os condomínios estão em áreas mais periféricas, que apresentam infraestrutura precária, ou inexistente, onde estão concentradas

as maiores porções de terra (**Mapa 6**). Percebe-se que quanto mais periférico, menos urbanizado é o entorno, consequentemente estão mais distantes dos núcleos urbanos. O que também resulta na escolha do mercado imobiliário na aquisição de grandes porções de terras mais baratas, visando o lucro.

Mapa 4 - Nossa Senhora do Socorro – Programa Minha Casa Minha Vida – Tipologias.



Elaboração Própria. Base Cartográfica: Diretoria de Desenvolvimento Urbano de N. Sra. do Socorro e IBGE. Base de dados: CEPUR (2019)

O Mapa 5, por sua vez, nos mostra a concentração de grandes empreendimentos com um grande número de unidades habitacionais, que variam entre 496 e 500, em áreas com deficiência de infraestrutura e distante dos núcleos urbanos, como é o caso, por exemplo, dos empreendimentos: Residencial Vila

Formosa I (01), Conjunto Habitacional Cidade das Flores (02), Conjunto Residencial Pôr do Sol I e Residencial Vida Nova Sobrado (16). Sendo assim, nota-se falhas no cumprimento das diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida, e na regulação por parte do governo.

Imagem 4 – Condomínios localizados para o leste do Município (marcado no mapa 4)



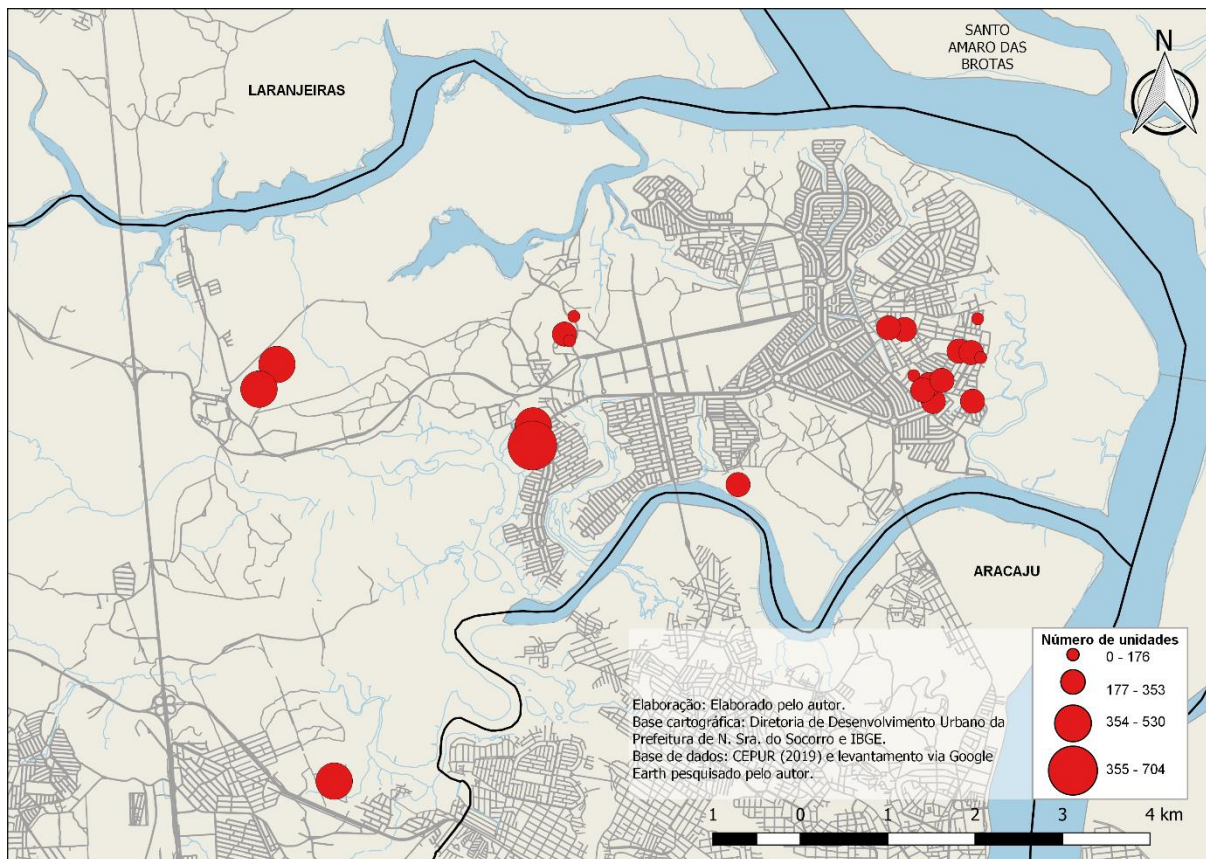
Fonte: Google Earth. Editado pelo autor.

Imagem 5 – Condomínio Vivendas Tropical (marcado de amarelo na imagem 3) – observa-se os condomínios fechados no fundo.



Fonte: Acervo pessoal do autor, 27 ago. 2019.

Mapa 5 - Nossa Senhora do Socorro – Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (2011 – 2018) – Porte dos empreendimentos



Elaboração Própria. Base Cartográfica: Diretoria de Desenvolvimento Urbano de N. Sra. do Socorro e IBGE. Base de dados: CEPUR (2019)

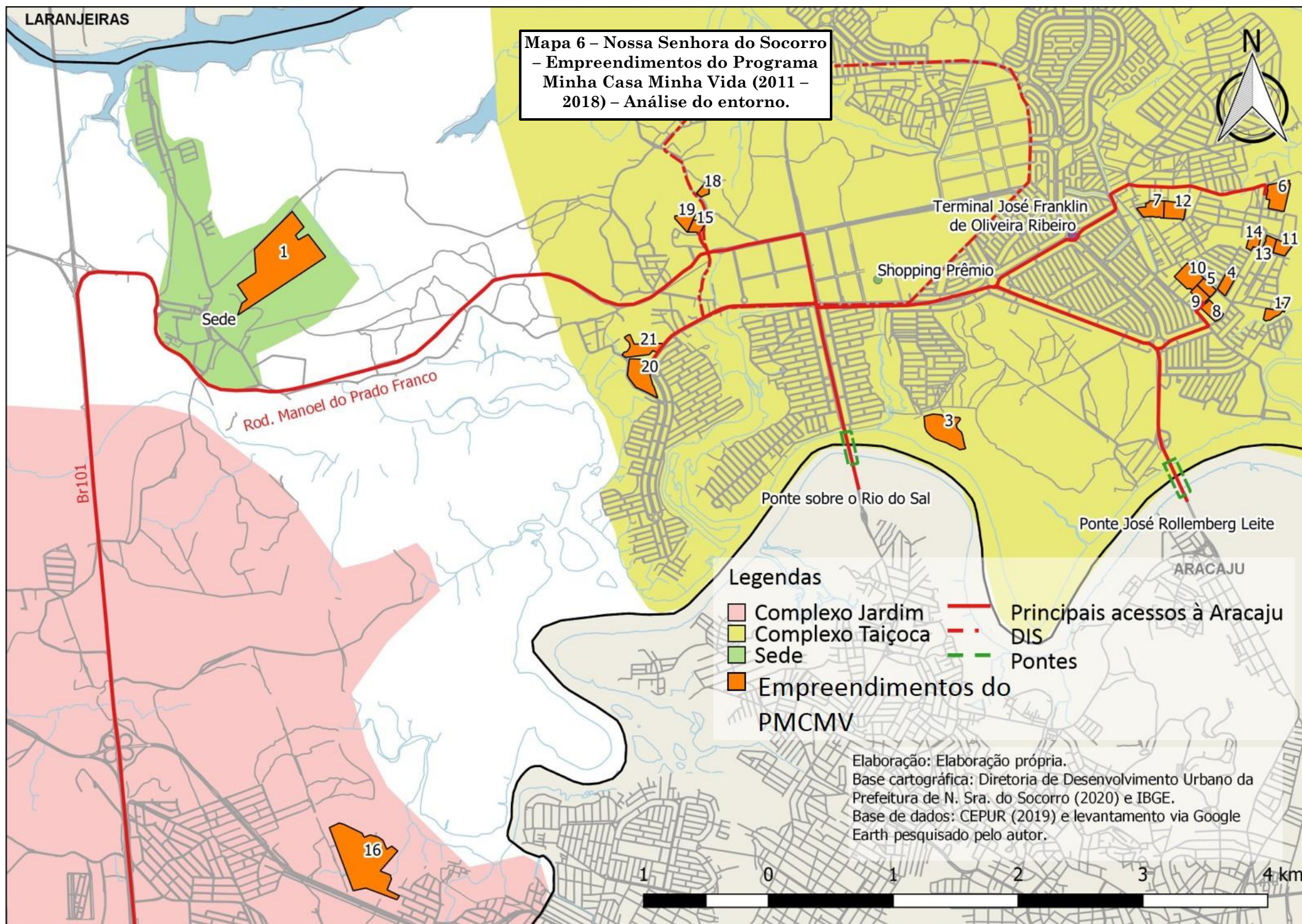
Verifica-se também a implantação de empreendimentos contíguos, que fragmentam o espaço urbano, além de impedir a diversificação do uso do solo urbano (Mapa 5).

Além disso, outro fato impactante, é a Sede receber dois empreendimentos inseridos de forma contígua, com área urbana equivalente ou senão maior, à área da Sede Municipal (Mapa 6), e com isso provavelmente dobrará (ou mais) a quantidade de moradores do bairro. Tudo isso em uma região que já é deficiente em redes de esgoto, transporte, comércio e serviços.

Por fim, percebe-se que 20 dos 21 empreendimentos contratados estão localizados na região do Complexo Taíoca aproveitando do desenvolvimento ocorrido nos últimos anos nesta região, e da proximidade com a cidade de Aracaju.

LARANJEIRAS

Mapa 6 – Nossa Senhora do Socorro
– Empreendimentos do Programa
Minha Casa Minha Vida (2011 –
2018) – Análise do entorno.



4 OS CONDOMÍNIOS FECHADOS DO PMCMV EM NOSSA SENHORA DO SOCORRO: ENTRAVES SÓCIOESPACIAIS

4.1 Metodologia: critérios para a escolha dos empreendimentos e levantamento de dados

A fim de entender o perfil dos moradores e os motivos de adquirir os empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, foram aplicados questionários aos moradores dos empreendimentos, com o objetivo de descobrir para quem, de onde é, qual o perfil financeiro das pessoas para as quais o mercado imobiliário está produzindo estas habitações.

Tabela 7 - Percentual de entrevistas por domicílios.

Empreendimentos		Número de domicílios	Número de entrevistas	Percentual de entrevistas por domicílio.
Condomínio Bela Vida		31	2	6,45%
Residencial Terra Nova		148	3	2,02%
Entre Rios Mais Viver		704	57	8,09%
Residencial Belas Artes		192	14	7,29%
Total		1075	76	7,06%

Fonte: Elaboração própria

Optou-se em aplicar os questionários no formato digital, com auxílio da ferramenta online, *Google* formulários, para facilitar o recolhimento e tabulação dos dados. Além disso, a ferramenta permitiu que fossem recolhidas as respostas sem precisar de aplicação presencial, uma vez que os condomínios, através dos seus síndicos, não autorizam a entrada de estranhos. A preocupação com a segurança e privacidade são tantas, que a maioria dos síndicos, recusaram-se até mesmo

compartilhar o formulário através dos grupos de aplicativos, alegando invasão de privacidade dos moradores, mesmo depois de explicado que o morador poderia de antemão ler as perguntas facultando-os a responder. Assim, foram aplicados questionários em apenas 7,06% do total de domicílios, atingindo menos de 10% em cada empreendimento (Tabela 7).

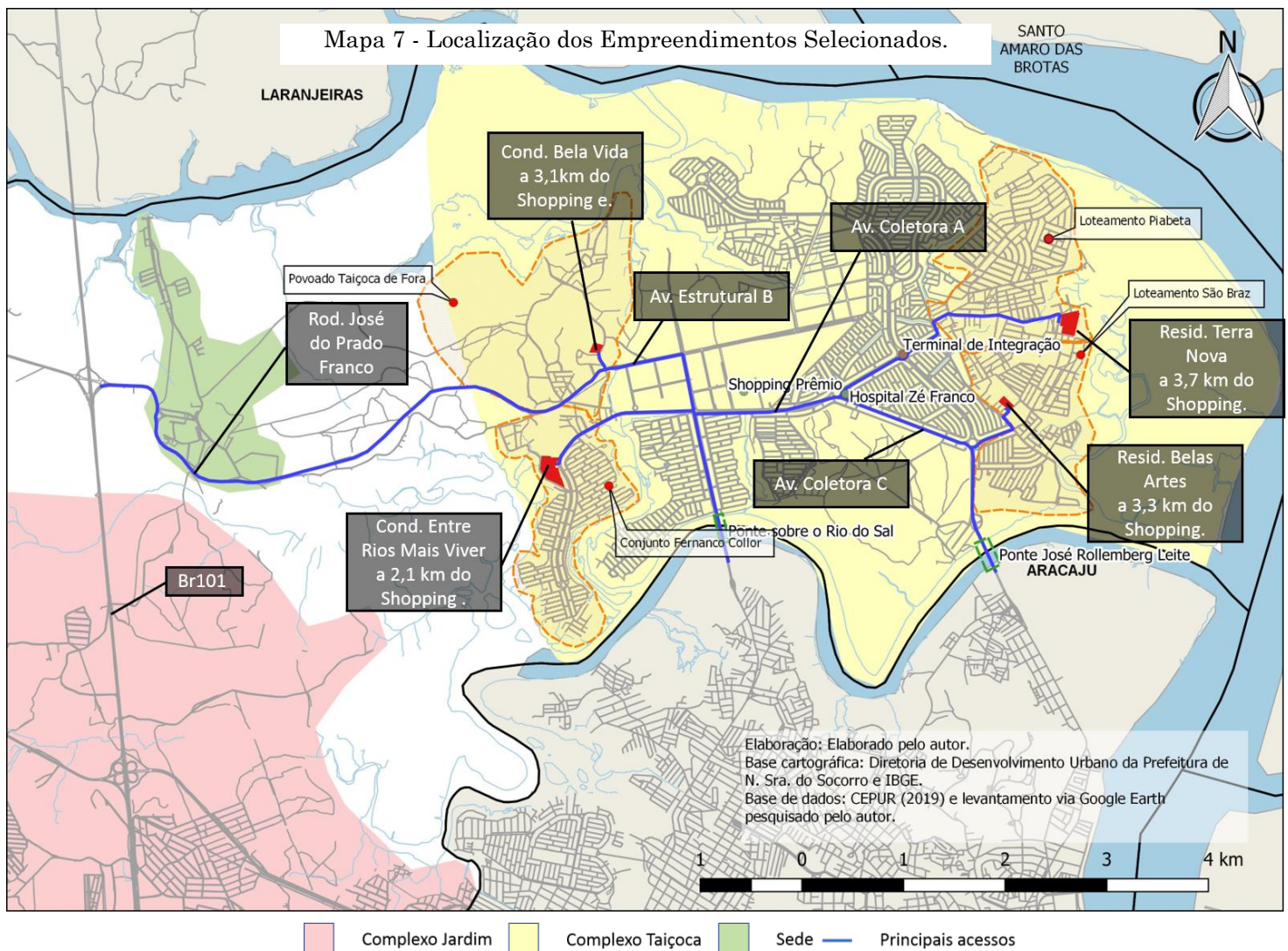
No total serão escolhidos 4 empreendimentos fechados que satisfaçam os seguintes critérios para aplicação dos questionários: 1) dois empreendimentos deverão estar localizados longe das áreas mais urbanizadas e com infraestrutura precária. 2) os dois últimos deverão estar implantados em uma área urbanizada, com infraestrutura, comércio e serviços. 3) dentre os quatro condomínios escolhidos dois deverão ser de na forma de casas e dois na forma de apartamentos.

Tabela 8 - Critérios adotados para escolha dos empreendimentos para

Critérios adotados	Empreendimentos				
	Condomínio Bela Vida	Residencial Terra Nova	Cond. Entre Rios Viver	Entre Mais	Residencial Belas Artes
Melhor Infraestrutura			X		X
Infraestrutura precária	X	X			
Área urbanizada			X		X
Área menos urbanizadas	X	X			
Tipologia Vertical			X		X
Tipologia Horizontal	X	X			

Fonte: Elaboração própria

Observando os critérios acima descrito, foram escolhidos os seguintes empreendimentos: 1) o condomínio de casas Bela Vida, no Povoado Taíçoca de Fora (15), implantado longe das áreas urbanizadas e com infraestrutura precária; 2) o segundo escolhido foi o Residencial Terra Nova (06), entre os Loteamentos Jardim Mariana e Jardim São Vicente, é um condomínio fechado de casas, localizado em uma área com infraestrutura precária. 3) Condomínio Entre Rios Mais Viver (20), no Conjunto Fernando Collor, condomínio de apartamentos, implantado em uma área melhor servida de infraestrutura comércio e serviços; 4) Residencial Belas Artes (09), no Loteamento São Brás, também com a tipologia de apartamentos, localizado em uma área urbanizada e melhor suprida de infraestrutura comércio e serviços (ver Mapa 7).



A seguir, serão elaboradas análises comparativas dos empreendimentos por tipologias, apartamentos e casas. Num primeiro momento, serão analisados os condomínios/residenciais com a tipologia casa, em seguida os de apartamentos.

Num segundo momento, a análise será feita entre duplas de empreendimentos por localização, ou seja, uma localizada em áreas melhores urbanizadas e outra em locais com urbanização e infraestrutura precária.

A avaliação quantitativa dos resultados da pesquisa seguiu a estrutura de perguntas objetivas com itens de resposta do tipo sim/não, perguntas discursivas e subjetivas, e uso de uma escala de valores. Os atributos analisados foram avaliados individualmente com o intuito de estabelecer padrões comparativos e analíticos dos resultados obtidos. O questionário encontra-se anexo ao trabalho (**Anexo 1**).

O Questionário foi dividido em 4 seções: a primeira traça o perfil familiar da unidade habitacional; a segunda qualifica o perfil do imóvel; a terceira aborda a relação do morador com as áreas comuns do condomínio; e a última mostra a relação do morador com o entorno do condomínio e seus bairros vizinhos;

4.2 Análise e tabulação dos dados dos empreendimentos por tipologia horizontal e por implantação: O condomínio Bela Vida II e o Residencial Terra Nova

Mapa 8 - Entorno do condomínio Bela vida – uso do solo em um raio de 500m, a contar da portaria (considerar portaria na ponta de encontro da linha azul, que demarca a principal via de acesso, com o condomínio).



O primeiro condomínio fechado considerado, o Bela Vida (15), localizado na Rua Professor Edson Luiz, Povoado Taiçoca de Fora no Complexo Taiçoca - Nossa Senhora do Socorro – SE, caracterizado faixa 2 pelo PMCMV. O bairro tem limites com os conjuntos Fernando Collor e Distrito industrial de Socorro (DIS) (Mapa 6). O condomínio limite-se com o condomínio Canto Feliz (19) e com sua segunda etapa, denominada também de Bela Vida, no entanto não foi catalogada neste trabalho por falta de dados. Ocupa uma área aproximada de 9.273,00 m² e 31 unidades habitacionais. Seu entorno imediato é composto basicamente de imóveis residenciais e muitos vazios (Mapa 8). Embora implantado em uma área urbana,

ainda apresenta características de zona rural. Este condomínio satisfaz os seguintes critérios: a considerável distância das áreas urbanizadas, e estar em uma área com deficiência em infraestrutura, comércios e serviços (Mapa 8) e ser na forma de casa.

Imagem 6 – Condomínio Bela Vida – Guarita.



Fonte: Acervo pessoal do autor, 27 ago. 2019.

Este foi um dos empreendimentos sem acesso, uma vez que a administração não permite a entrada, alegando comprometimento da segurança, o que endossa a lógica do sistema de segurança condominial estudada, no entanto, o sistema ainda é mais rigoroso na prática, uma vez que, ao questionar a possibilidade de compartilhar o questionário através de aplicativos de redes sociais, para evitar a presença de não moradores dentro dos limites do condomínio, ainda assim, a administração resiste e afirma que tal prática infringe as normas de privacidade do condomínio, em que, qualquer atividade que envolve os moradores, deve ser previamente comunicada e posteriormente aprovada em assembleia.

No entanto, obteve-se duas respostas, ambas por meio de contato com moradores através das redes sociais.

Imagem 7 - Guarita do Residencial Terra Nova.



Fonte: Acervo próprio.

O Residencial Terra Nova (06) (Mapa 6), localizado na Rua Nove, Nº 1000, entre os loteamentos Jardim São Vicente e Jardim Mariana, em Nossa Senhora Do Socorro – SE, também caracterizado como faixa 2 pelo PMCMV. Seu entorno é composto em sua maioria de residências, e comércios locais de pequeno porte, como mercearias, grandes lotes vazios, e próximo à áreas de preservação ambiental, como manguezais e viveiros de camarão (

Mapa 9). Com uma área aproximada de 33.805,00 m² e 148 unidades habitacionais. Apresenta infraestrutura precária, não existindo pavimentação de suas vias até o presente momento (Mapa 9). Possui poucos comercios e serviços básicos como supermercados e escolas públicas nas proximidades. No entanto, as regiões mais próximas apresentam outros condomínios residenciais fechados (

Mapa 9).

Este também é outro empreendimento sem acesso, pelos mesmos motivos apontados pela administração do condomínio Bela Vida. No entanto, ela se dispôs a compartilhar, via aplicativo grupos de aplicativos, o questionário com os moradores. Porém, só foi obtidas três respostas. Ao questionar a gerência do motivo de apenas três respostas, foram apresentadas as seguintes justificativas: “algumas moradores não responderam por não dar a devida importância, e outros por medo de clicar em *links* da qual não confiam”, mesmo sendo repassado pela própria administração condomínio.

Mapa 9 - Entorno do Condomínio Residencial Terra Nova – uso do solo em um raio de 500m, a contar da portaria (considerar portaria na ponta de encontro da linha azul, que demarca a principal via de acesso, com o condomínio).

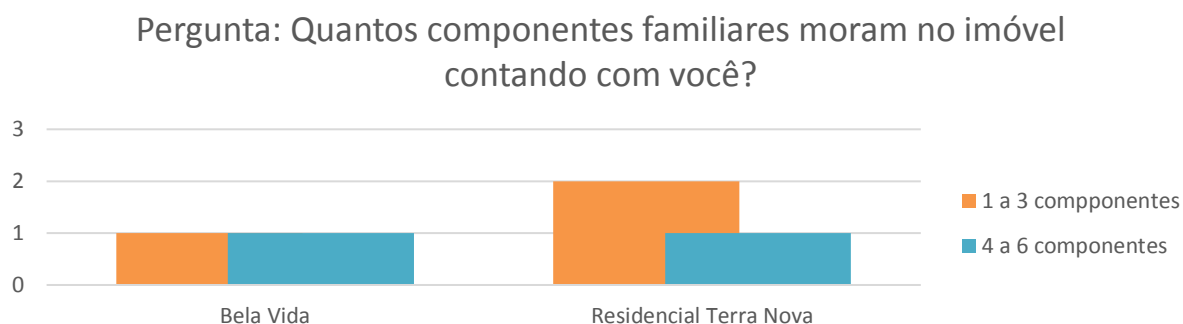


4.2.1 Tabulação e análise dos resultados: Condomínio Bela Vida e Residencial Terra Nova.

Seção I - Perfil Familiar

No cruzamento dos dados, dos 5 entrevistados, 3 afirmaram ter em seu imóvel de 1 a 3 componentes familiar.

Gráfico 7 - Componentes familiares por imóvel.



Elaboração própria.

Em relação à posição familiar do responsável do imóvel, nota-se uma estrutura composta por pai, mãe e filhos, configurando assim o perfil dos entrevistados, que adquiriram os imóveis, pela necessidade de viver em família.



Gráfico 8 – Pergunta: Posição Familiar do responsável pelo imóvel?

Fonte: Elaboração Própria.

Quanto à profissão dos responsáveis pelo imóvel, pode-se observar uma predominância nos setores de serviços públicos em ambos os empreendimentos.

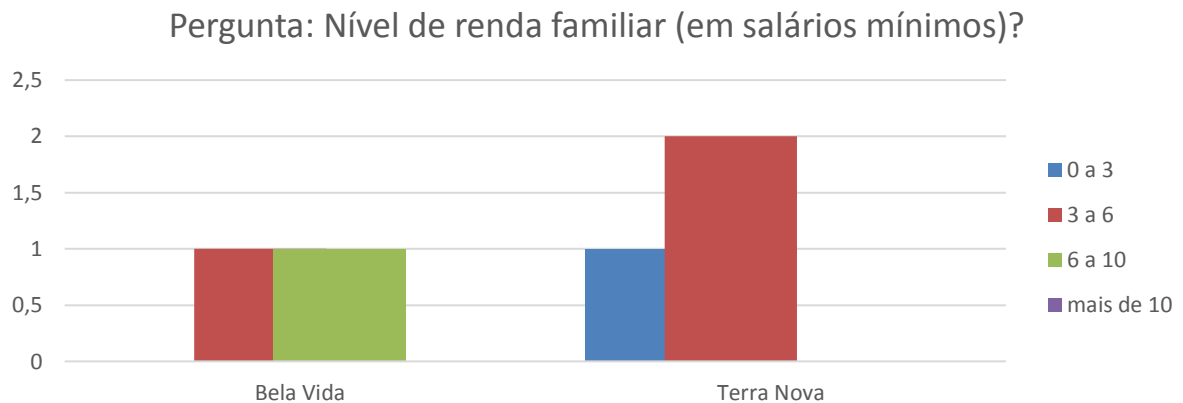
Gráfico 9 - Profissão do responsável pela moradia



Fonte: Elaboração própria

Quanto ao nível de renda dos entrevistados, nota-se que a maioria possui renda que se enquadra na faixa ao qual o empreendimento foi dirigido, a faixa 2. No entanto, percebe-se que um dos entrevistados possui renda superior à faixa do empreendimento (Faixa 3 – de 6 a 10 salários mínimos), e um proprietário que recebe salário abaixo da faixa do empreendimento (faixa 1 – de 0 a 3 salários mínimos), ou seja, em relação ao proprietário cuja família recebe de 6 a 10 salários mínimos, nota-se um privilégio na aquisição do imóvel, burlando as diretrizes do programa. Já em relação à família ganha entre 0 a 3 salários mínimos, evidencia a escassez de moradia para sua própria faixa, o levando a adquirir imóveis mais caros.

Gráfico 10 - Nível de renda familiar



Fonte: Elaboração própria

Seção II – Perfil do Imóvel

Em relação à propriedade do imóvel. Todos os entrevistados alegaram ser proprietários e os primeiros donos. No entanto, os locais de compra foram variados, predominando a construtora, e diretamente de terceiros.

Gráfico 11 – Pergunta: Imóvel próprio ou alugado?



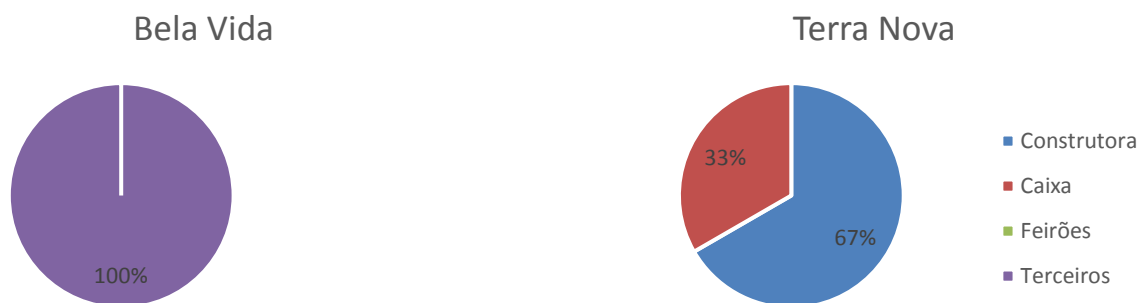
Fonte: Elaboração Própria.

Gráfico 12 – Pergunta: Se próprio, é o primeiro dono?



Elaboração própria

Gráfico 13 – Pergunta: Se próprio, onde comprou?



Elaboração própria

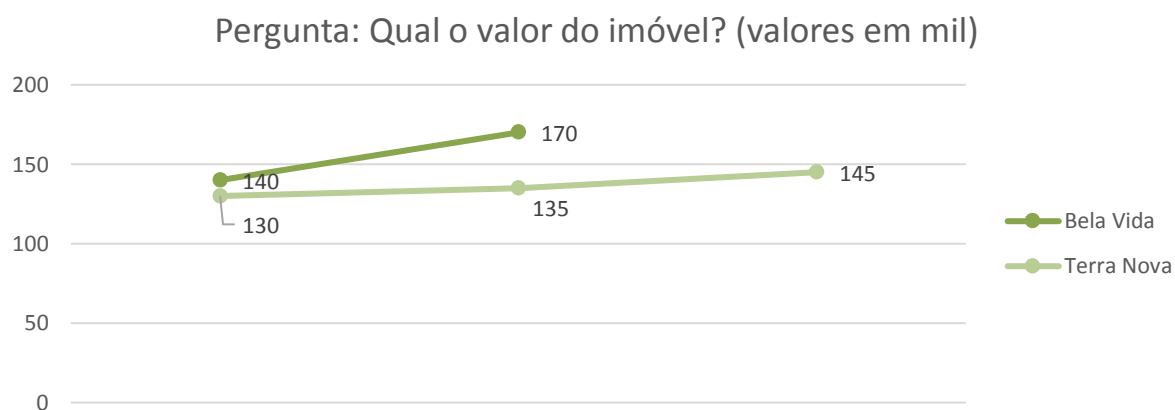
No tocante ao valor do imóvel na época da compra, percebeu-se uma maior valorização nos imóveis do condomínio Bela Vida. Ao fazer uma análise, pode-se perceber que a precariedade da infraestrutura no Residencial Terra Nova, como a falta de pavimentação das vias de acesso ao imóvel (Imagem 8), incidiu diretamente no preço final do imóvel que ocasiona a baixa valorização, enquanto nos imóveis do Bela vida, nota-se uma crescente valorização do imóvel, representada pelo seu preço, com uma diferença de .25 mil reais em relação aos preços mais altos de cada um.

Imagem 8 - Rua de acesso ao Residencial Terra Nova, sem pavimentação.



Foto: Acervo pessoal

Gráfico 14 - Valor do imóvel - Bela Vida e Terra Nova



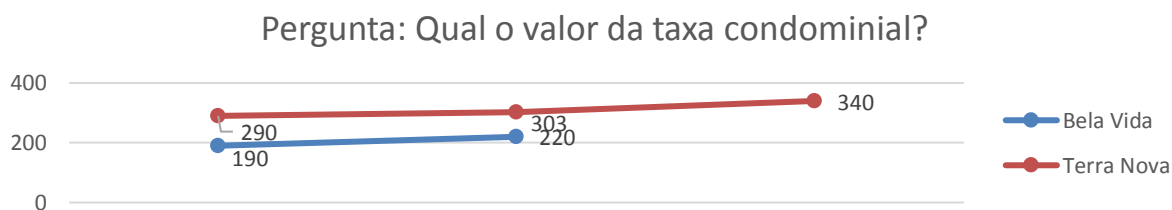
Fonte: Elaboração Própria.

Em relação às taxas condominiais, os entrevistados responderam de forma objetiva, discursiva e ainda utilizaram uma escala de dificuldade, tudo isso para uma análise mais completa. Observou-se uma diferença muito discrepante entre os valores nas taxas entre os moradores do mesmo condomínio. No Residencial Terra Nova, segundo uma das entrevistadas (Tabela 9), uma justificativa para a esta diferença de valores entre as taxas dos moradores do próprio condomínio, e até mesmo seu aumento, deve-se ao fato da grande inadimplência dos condôminos.

Ou seja, a inadimplência dos condôminos acarreta o aumento das taxas para os que pagam regularmente. Já no Condomínio Bela Vida, os entrevistados relataram não ter dificuldades em adimplir as taxas condominiais, haja vista que, os dois entrevistados possuem renda familiar alta (Gráfico 10), ao contrário dos moradores do Terra Nova, em que todos demonstraram insatisfação e dificuldade.

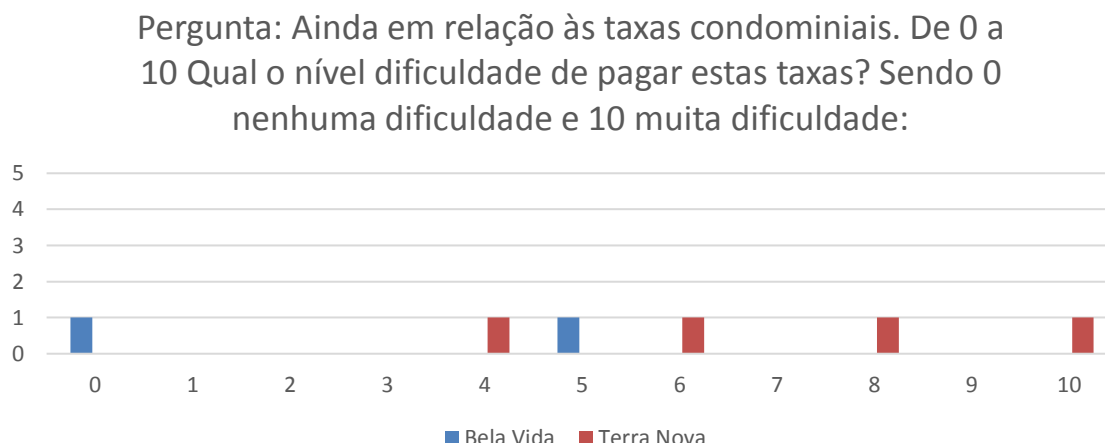
Outro fator preocupante deve-se o relato de um dos moradores do Residencial Terra Nova, que afirmou possuir renda familiar entre 0 e 3 salários mínimos, e paga um valor de R\$303,00 de taxa de condomínio (Gráfico 15). Ou seja, no mínimo, ela compromete mais de 10% da renda familiar, no caso de possuir renda igual a três salários mínimos, isso na melhor hipótese. Na pior, ela compromete 30,36% da renda, caso possua renda equivalente a um salário mínimo, neste caso, apesar de ter imóvel próprio ela pode entrar na contagem do déficit habitacional por ônus excessivo com aluguel.

Gráfico 15 - Valor da taxa condominial – Condomínio Bela Vida e Residencial Terra Nova



Fonte: Elaboração Própria.

Gráfico 16 – Dificuldade em pagar as taxas condominiais – Condomínio Bela Vida e Terra Nova



Fonte: Elaboração Própria

Tabela 9 - Resposta para a pergunta: Caso haja muita dificuldade em pagar as taxas condominiais, qual o motivo? – Condomínio Bela Vida e Residencial Terra Nova.

Empreendimento	Respostas
Bela Vida	
	“Valor muito alto”.
Residencial Terra Nova	“Taxa muito alta devido à grande inadimplência e as taxas extras altas”.
	“Caro demais”.

Fonte: Elaboração Própria.

Em relação ao nível de satisfação com imóvel, as notas foram todas diferentes, variando entre 4 e 10 (Gráfico 17). Um dos dois entrevistados do Condomínio Bela Vida, descreveu que o motivo da sua insatisfação era a falta de comércio nas proximidades (Tabela 10), o que endossa o que já foi descrito na análise do entorno deste terreno, comprovando a prática mercadológica de implantação dos empreendimentos do PMCMV em áreas longe da malha urbana munida de uma boa infraestrutura, comércio e serviços. O outro descreveu apenas sua satisfação escrevendo “bom”.

Tabela 10 - Respostas à Pergunta: Justifique o seu nível de satisfação informado na questão anterior. – Condomínio Bela Vida e Residencial Terra Nova

Empreendimento	Respostas
Bela Vida	<p>“Bom”</p> <hr/> <p>“Longe de supermercado, padaria e farmácia”.</p>
Residencial Terra Nova	<p>“Imóvel inacabado”.</p> <hr/> <p>“a qualidade dos materiais e a construção não atendeu as minhas expectativas”.</p> <hr/> <p>“Condomínio nunca foi entregue de verdade. Toda hora algo quebra. A caixa não dá satisfação nenhuma. Entregue em atraso”.</p>

Fonte: Elaboração Própria

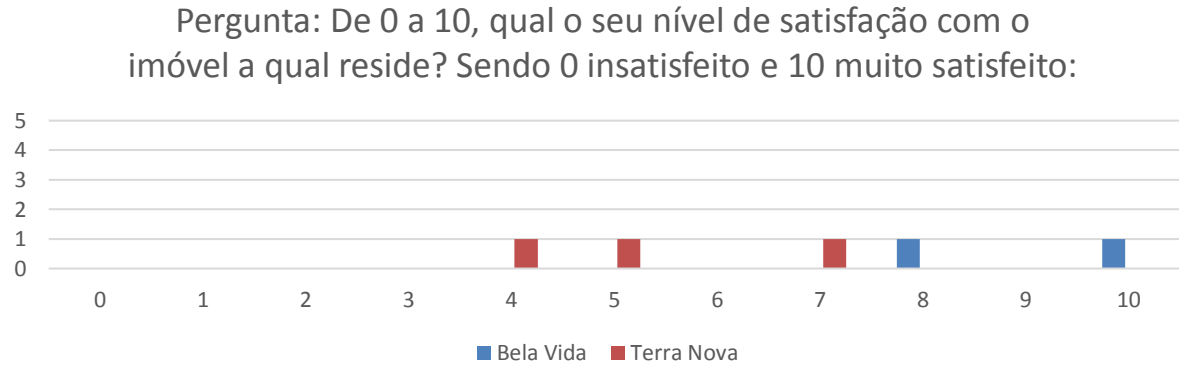
As respostas dos moradores do Terra Nova, são bastante semelhantes, uma vez que 100% dos entrevistados alegaram insatisfação com a qualidade dos materiais de construção das unidades habitacionais e do condomínio no geral. Um dos entrevistados apontou: “Condomínio nunca foi entregue de verdade. Toda hora algo quebra. A caixa não dá satisfação nenhuma. Entregue em atraso”. Mais uma vez, comprova o que a literatura acerca do programa Minha Casa Minha Vida afirma que as construtoras, por trabalhar com teto limite, utilizam materiais de baixa qualidade, a fim de baratear a obra e a diferença seja revertida em um maior lucro para o mercado. Outra crítica ao programa que se comprova é a falta de regulação pelos órgãos envolvidos, neste caso a CAIXA, que segundo o morador, não dá qualquer explicação ou solução para os problemas do condomínio inacabado (Tabela 10).

Ainda assim, mesmo insatisfeitos, apenas um dos entrevistados do Condomínio Terra Nova, pontuou sua satisfação abaixo da média (Gráfico 17), pois,

para eles, a conquista da casa própria está a frente de qualquer insatisfação com as condições de moradia.

Associando os dados do Gráfico 14, que mostra a comparação dos valores dos imóveis do Condomínio Bela Vida e do Residencial Terra Nova com a Tabela 10, percebe-se que o preço das habitações deste último não se elevou com o passar do tempo, se comparado ao Bela vida, isso pode ser justificado devido à má qualidade dos materiais de construção das habitações, para além da sua localização, e infraestrutura precária.

Gráfico 17 - Nível de satisfação com o imóvel – Condomínio Bela Vida e Residencial Terra Nova



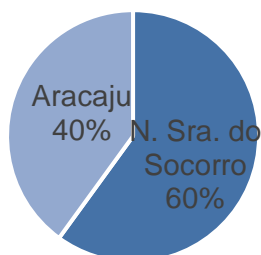
Fonte: Elaboração própria.

Tabela 11 - Tabela Respostas da questão: Informe o estado, o município e o bairro correspondente a sua última moradia. – Condomínio Vida Bela e Residencial Terra Nova.

Empreendimento		Localização		
		Estado	Município	Bairro
Bela Vida		Sergipe	Aracaju	Inácio Barbosa
		Sergipe	N. Sra. do Socorro	Marcos Freire II
Residencial Terra Nova		Sergipe	N. Sra. do Socorro	Piabeta
		Sergipe	N. Sra. do Socorro	Taiçoca de Fora
		Sergipe	Aracaju	Bairro Industrial

Fonte: Elaboração Própria

Gráfico 18 - Percentual dos Municípios que foram a última moradia dos moradores do Condomínio Bela Vida e residencial Terra Nova.



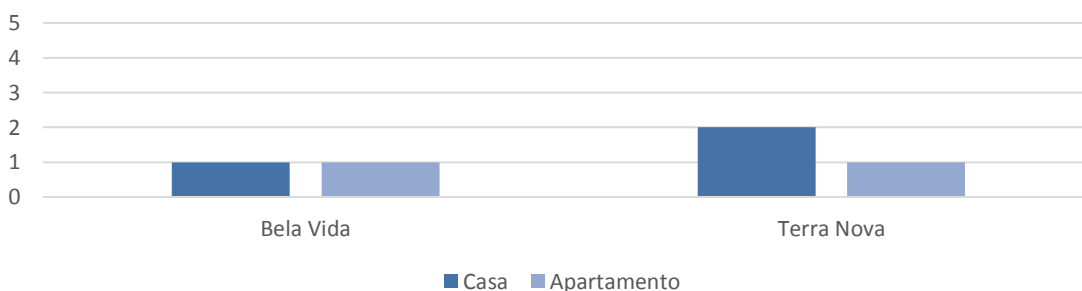
Fonte: Elaboração própria

Apesar do pequeno número de respostas, tem-se um prenúncio do fortalecimento da feição metropolitana de Aracaju, pois 40% das pessoas que responderam ao questionário tinha como seu último domicílio a capital aracajuana (Gráfico 18).

Ainda em relação à moradia, identificou-se que a maioria dos moradores entrevistados, residiam em casas na sua última moradia, o que pode ter influenciado na escolha da tipologia.

Gráfico 19 - Tipologia da última moradia – Condomínio Bela Vida e Residencial Terra Nova

Pergunta: Ainda em relação a sua última moradia. Você residia em casa ou apartamento?



Fonte: Elaboração Própria

Seção III – Relação com o condomínio

Ao relacionar as perguntas: “quais equipamentos são utilizados? vs com que frequência?”, somados aos relatos contidos na Tabela 10, verifica-se que o residencial Terra Nova, em relação ao Bela Vida, é o empreendimento que os moradores menos utilizam os equipamentos do condomínio, pois, provavelmente, eles não estejam recebendo manutenção, já que um dos moradores relata que há uma grande inadimplência das taxas condominiais, cujo destino é a manutenção destes mesmos equipamentos.

Gráfico 20 - Resposta à pergunta: Quais equipamentos do condomínio você utiliza?

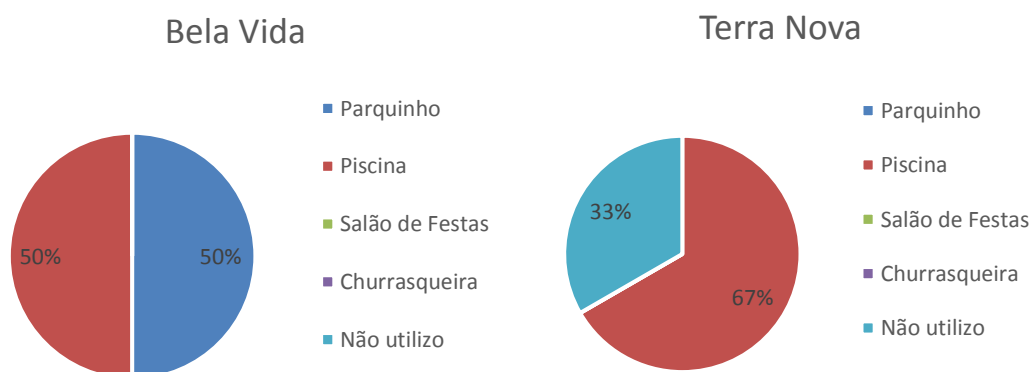
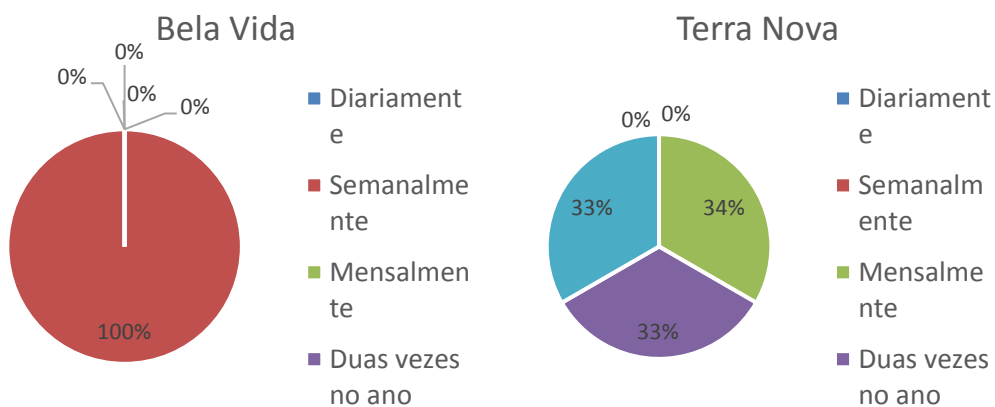


Gráfico 21 - Resposta à pergunta: Com que frequência você utiliza dos equipamentos do condomínio?



Fonte: Elaboração própria.

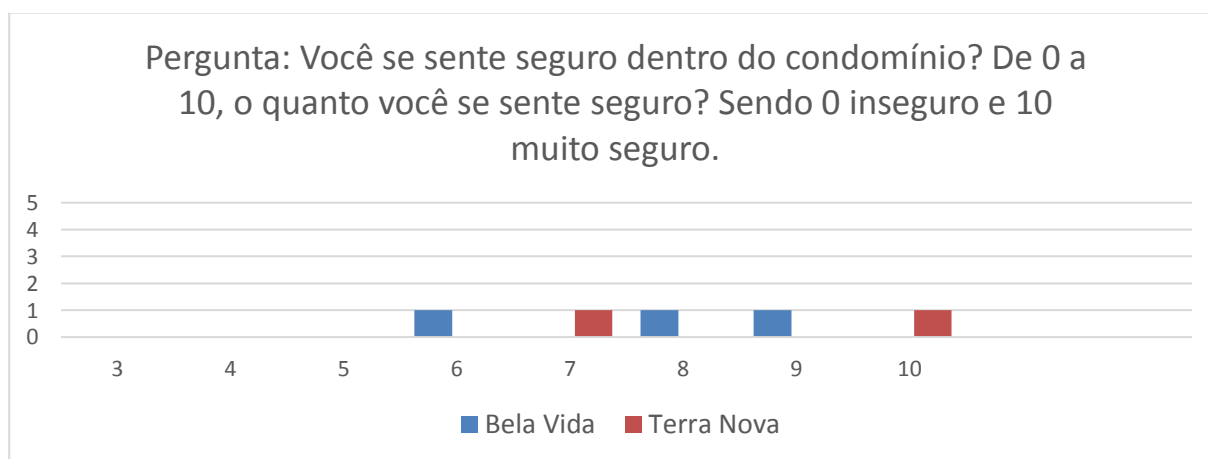
Ao analisar os dados presentes na Tabela 12 e no Gráfico 22, identifica-se respostas semelhantes, que resumem o motivo de adquirir os imóveis ao discurso segurança dentro dos limites do condomínio e a questão da facilidade da compra dos imóveis.

Tabela 12 - Respostas à pergunta: Por que escolheu morar neste empreendimento?

Empreendimento	Respostas
Bela Vida	“O sossego”
	“Foi uma boa oportunidade no momento”
Residencial Terra Nova	“Pela segurança”
	“Por que foi o que tive condições de comprar e realizar o sonho da minha casa própria”
	“Única opção”

Fonte: Elaboração própria.

Gráfico 22 - Sensação de segurança dentro do condomínio – Bela Vida e Terra Nova

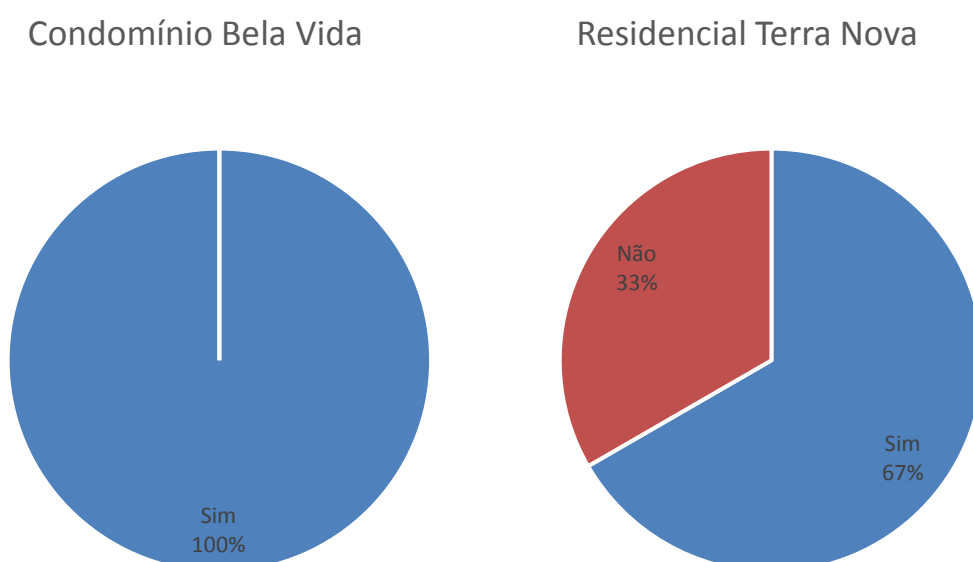


Fonte: Elaboração própria

Seção IV – Relação com o entorno

Os dados contidos no Gráfico 23, Gráfico 24 e na Tabela 13, mais uma vez provam a inserção dos empreendimentos do Minha Casa Minha Vida em terrenos longe dos núcleos urbanos munidos de toda infra estrutura comércio e serviços, obrigando o morador a sair do seu bairro para ter acesso a eles.

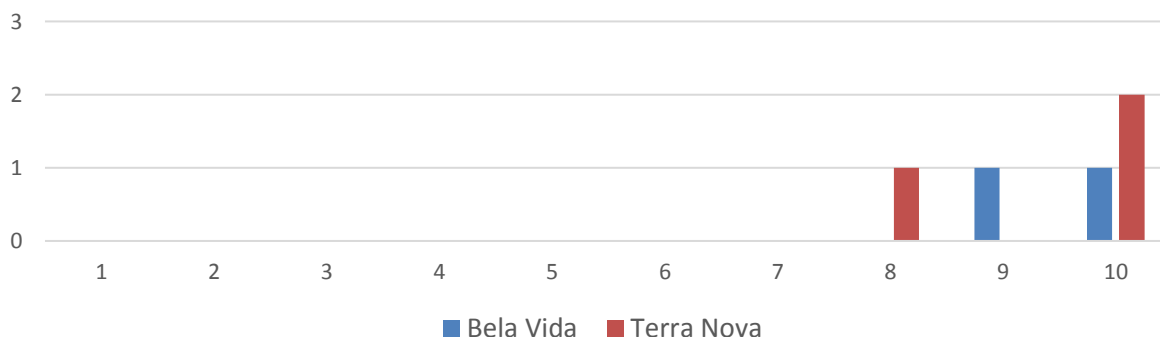
Gráfico 23 – Resposta para a pergunta: Você utiliza o comércio, serviços e/ou equipamentos públicos existentes no seu bairro?



Fonte: Elaboração própria

Gráfico 24 - Necessidade de deslocamento para acessar comércio e serviços de outros bairros.

Pergunta: Você precisa se deslocar com frequência para utilizar comércios, serviços e/ou equipamentos públicos em outros bairros e regiões do estado? De 0 a 10, com que frequência você se desloca? Sendo 0, raramente e 10, frequentemente.



Fonte: Elaboração própria

Tabela 13 - Resposta à pergunta: Em relação a questão anterior, justifique o nível marcado.

Empreendimento	Respostas
Bela Vida	“Bom”
	“Sempre me desloco para supermercado, academia”
Residencial Terra Nova	“Muito longe do grande comercio”
	“Por motivos de que as ruas que são acesso ao meu condomínio não serem pavimentadas e não ter saneamento básico não passa transporte público próximo então temos que nos deslocar quase 3 Km par chegar ao comercio mais próximo.”
	“Não tem nada nesse bairro.”

Fonte: Elaboração própria

4.3 Análise e tabulação dos dados dos empreendimentos por tipologia vertical e por localização: O condomínio Entre Rios Mais Viver e o Residencial Belas Artes

Mapa 10 – Entorno do condomínio Entre Rios – uso do solo em um raio de 500m, a contar da portaria (considerar portaria na ponta de encontro da linha azul, que demarca a principal via de acesso, com o condomínio).



Fonte: Google Earth. Editado pelo autor

O primeiro condomínio fechado de apartamentos a ser estudado é o Entre Rios Mais Viver (20), Avenida Coletora "A", Nº 1650, Conjunto Fernando Collor De Melo, Complexo Taíçoca - Nossa Senhora Do Socorro – SE, empreendimento faixa 2 no PMCMV. O bairro limita-se com os conjuntos João Alves e Distrito industrial de Socorro (DIS) (Mapa 6). O condomínio faz limite com o condomínio Viver Bem (21). Ocupa uma área aproximada 41.847,00 m², com 44 blocos de 4 andares com 4 apartamento por andar, totalizando 704 apartamentos. Seu entorno imediato é composto por imóveis residenciais e manguezais nos fundos do condomínio. Está

implantado em uma área urbana, munidas de infraestrutura, comércio e serviços (Mapa 10).

Imagem 9 - Condomínio Entre Rios Mais Viver



Foto: Site Decide Imobiliária

O único condomínio em que parte das entrevistas foram realizadas presencialmente.

Mapa 11 - Entorno do condomínio Belas Artes – uso do solo em um raio de 500m, a contar da portaria (considerar portaria na ponta de encontro da linha azul, que demarca a principal via de acesso, com o condomínio).

Legendas:

- Bares, lanchonetes e botecos
- Farmácias
- Indústria
- Instituições de Ensino
- Hospitais, postos de saúde e clínicas
- Lojas
- Lazer
- Padarias, Mercados e Pequenos mercados
- Religioso
- Restaurantes e Pizzarias
- Salão de beleza e barbearias
- Serviços

Elaboração: Elaborado própria.
 Base cartográfica: Diretoria de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de N. Sra. do Socorro e IBGE.
 Base de dados: CEPUR (2019) e levantamento via Google Earth pesquisado pelo autor.



O Residencial Belas Artes (9) (Mapa 6), localizado na Rua Construtor Orlando Silva Nº 206, Loteamento São Braz, Conjunto Marcos Freire II - Nossa Senhora Do Socorro – SE, empreendimento faixa 2 do PMCMV. Seu entorno é composto majoritariamente por residências (Mapa 11). Possui uma área aproximada de 10.080,00 m², 6 blocos com 4 pavimentos, e um total de 192 unidades habitacionais. O local apresenta infraestrutura básica, além de comércios e serviços nas proximidades. No entanto, as regiões mais próximas estão lotadas de condomínios residenciais fechados (Mapa 11).

Imagem 10 - Fachada do Residencial Belas Artes.



Foto: Site OLX

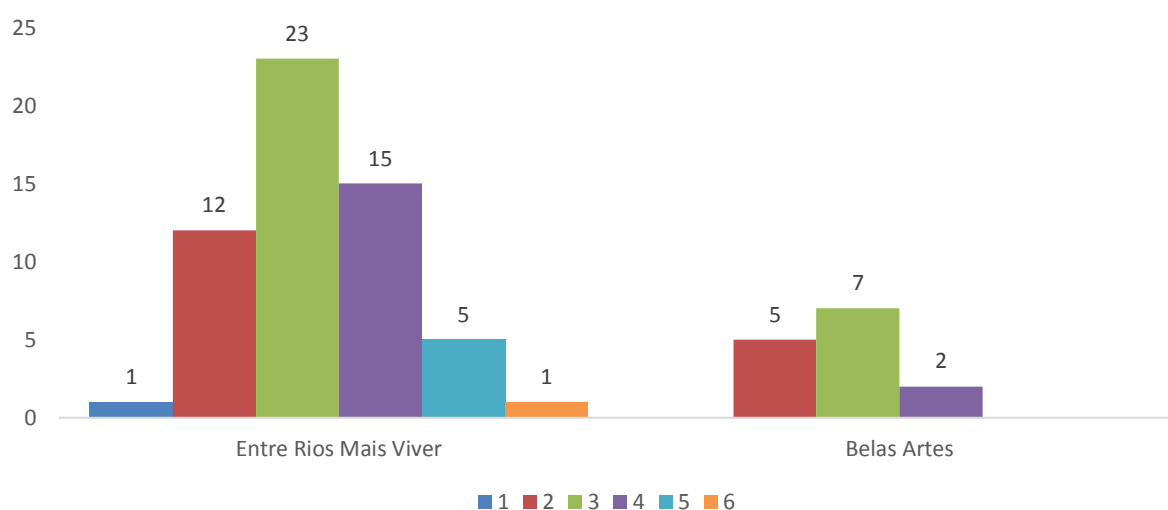
Não foi possível o acesso a este empreendimento, pelos mesmos motivos que os outros. No entanto, a administração do condomínio se dispôs a compartilhar, via grupos de aplicativo, o questionário com os moradores, além de orientar-los nas respostas, conseguindo assim 14 entrevistas no total.

4.3.1 Tabulação e análise dos resultados: Condomínio Entre Rios Mais Viver e o Residencial Belas Artes

Seção I - Perfil Familiar

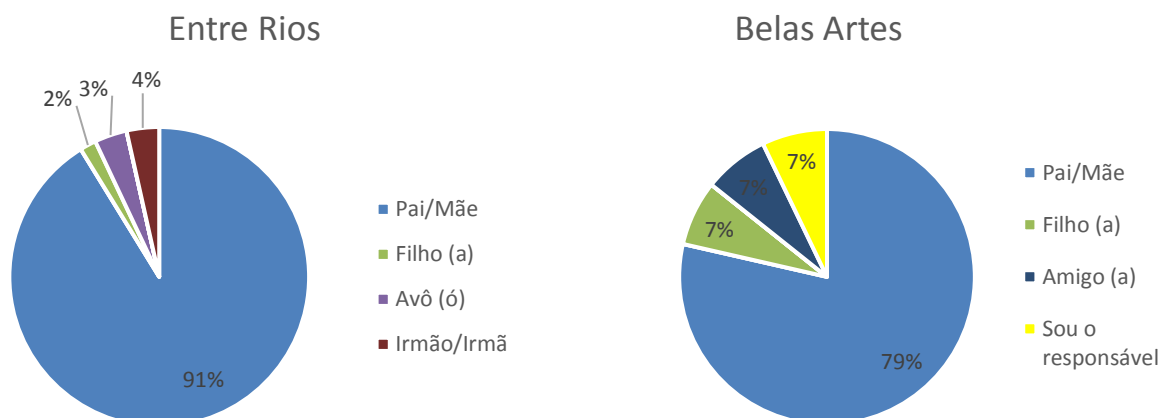
Ao analisar os dados, a maior parte dos entrevistados afirmaram ter em seu imóvel 3 componentes familiar (Gráfico 25), numa estrutura composta por pai, mãe e filho (Gráfico 26), configurando assim o perfil das famílias dos entrevistados, que adquiriram os imóveis, pela necessidade de viver em família.

Gráfico 25 - Componentes familiares por imóvel – Entre Rios Mais Viver E Belas Artes



Elaboração própria.

Gráfico 26 – Pergunta: Posição Familiar do responsável pelo imóvel?



Fonte: Elaboração Própria.

Quanto à profissão dos responsáveis pelo imóvel, podemos observar uma variedade de profissões, no entanto percebe-se que no residencial Belas Artes, as profissões quanto a nível de graduação e de remuneração são mais homogêneas, diferente das profissões dos moradores do Condomínio Entre Rios, como pode ser visto na Tabela 14. Tudo isso faz parte do chamado “morar entre iguais”. A heterogeneidade das profissões do Entre Rios deve-se a outros fatores que serão explicados mais a frente.

Tabela 14 - Profissão dos responsáveis pelos imóveis – Entre Rios e Belas Artes

Empreendimento	Profissão	Nº de moradores
	Administrador	1
	Agente de saúde	3
	Aposentado (a)	2
	Atendente de caixa	1
	Autônomo (a)	2
	Aux. Administrativo	1
	Aux. de cozinha	1
	Aux. de produção	1
	Eletricista	1
	Empregada doméstica	1

Condomínio Entre Rios Mais Viver	Encarregado fiscal	1
	Enfermeiro (a)	2
	Esteticista	1
	Estudante	1
	Frentista	3
	Funcionário (a) Público (a)	6
	Gerente de vendas	1
	Instrumentador cirúrgico	1
	Mecânico	1
	Microempresário	1
	Motoboy	1
	Motorista	4
	Operador de som	1
	Policia	2
Condomínio Entre Rios Mais Viver	Professor	8
	Promotor de vendas	1
	Secretária	2
	Técnico de máquinas	1
	Vendedor (a)	3
	Vigilante	1
Residencial Belas Artes	Administrador	1
	Agente de trânsito	1
	Contador	1
	Eletricista	2
	Eletrotécnico	1
	Empresário	1
	Engenheiro Civil	1
	Funcionário (a) Público (a)	2
	Motorista	2
	Recuperador de crédito	1
	Supervisor	1

Fonte: Elaboração própria

Ao relacionar os dados dos Gráfico 27, Gráfico 28, Gráfico 29 e Gráfico 30, temos alguns dados alarmantes. No condomínio Entre Rios Mais

Viver, acontece um tipo de situação diferente dos demais condomínios estudados. Dos 57 entrevistados 78,9% eram pessoas que ganha de 0 a 3 salários mínimos, vivendo em um condomínio produzido para pessoas que ganham de 3 a 6 salários mínimos (Faixa 2) (Gráfico 27 e Gráfico 28). Levando em consideração que 45,6% dos moradores entrevistados não são proprietários (Gráfico 29 e Gráfico 30), e sim alugou o imóvel, logo, podemos concluir que os proprietários do imóvel faixa 2, por algum motivo não moram no empreendimento, e aluga os imóveis para pessoas que ganham de 0 a 3 salários mínimos (faixa 1), ou seja, mais uma vez comprova-se que o programa não está atendendo as famílias mais necessitadas, que são as que compõem a faixa 1 do programa.

Gráfico 27 - Pergunta: Nível de renda familiar (em salários mínimos)? – Entre Rios

Nível de renda familiar (em salários mínimos)?
57 respostas

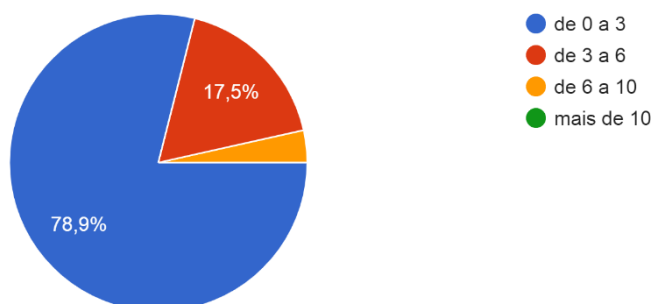
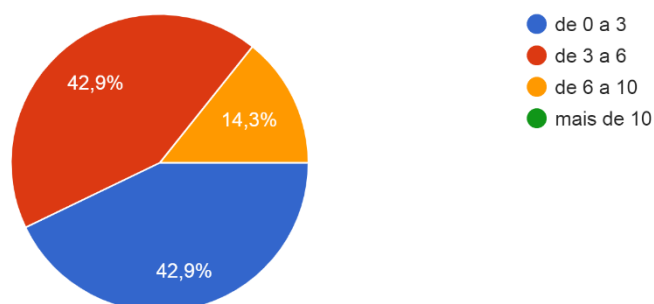


Gráfico 28 - Nível de renda familiar (em salários mínimos)? – Belas Artes

Nível de renda familiar (em salários mínimos)?

14 respostas



Fonte: Elaboração própria

Gráfico 29 - Imóvel próprio ou alugado? - Entre Rios.

Imóvel próprio ou alugado?

57 respostas

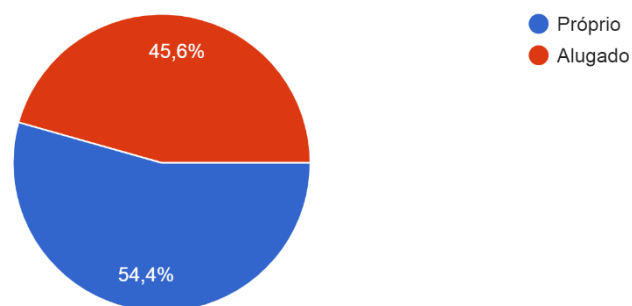
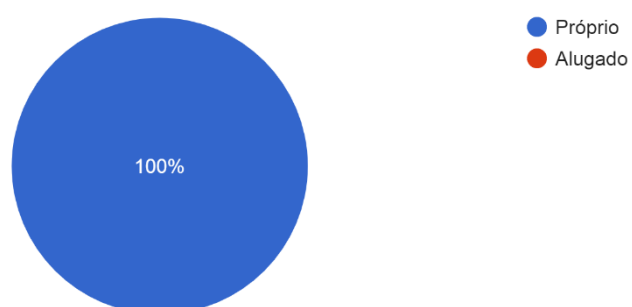


Gráfico 30 - Imóvel próprio ou alugado? - Belas Artes

Imóvel próprio ou alugado?

14 respostas



Elaboração própria

Seção II – Perfil do Imóvel

Em relação à propriedade do imóvel, a maioria dos entrevistados são donos (Gráfico 31 e Gráfico 32) e primeiros proprietários dos imóveis (Gráfico 33 e Gráfico 34).

Gráfico 31 - Se próprio você é o primeiro dono do imóvel? – Entre Rios

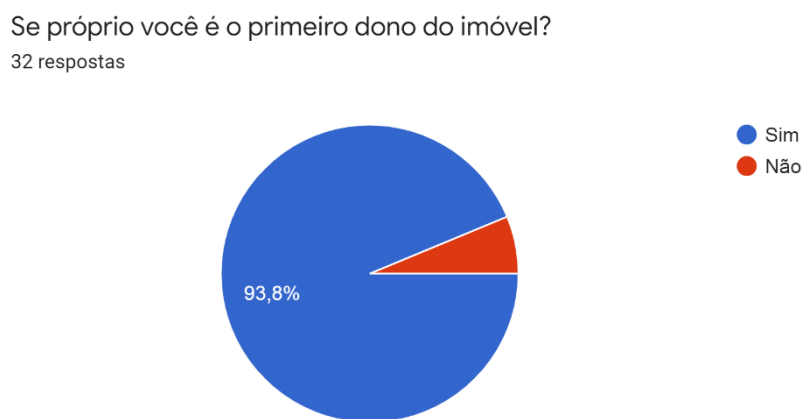
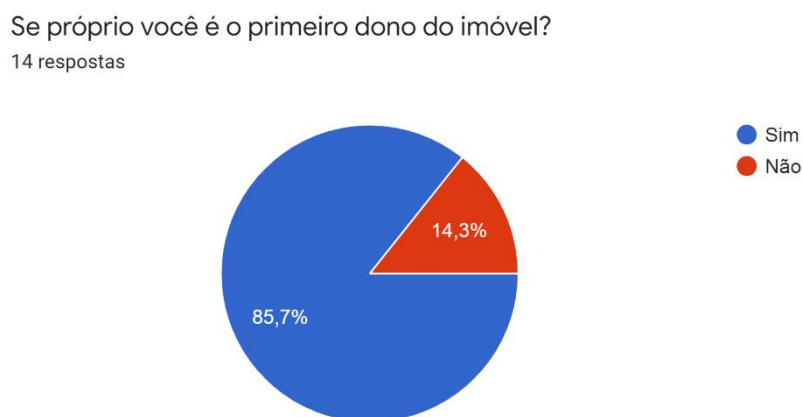


Gráfico 32 - Se próprio você é o primeiro dono do imóvel? Belas Artes



Fonte: Elaboração própria

Gráfico 33 - Se próprio onde comprou? Entre Rios

Se próprio onde comprou?

31 respostas

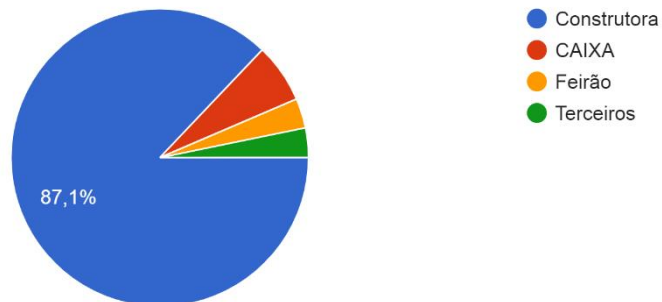
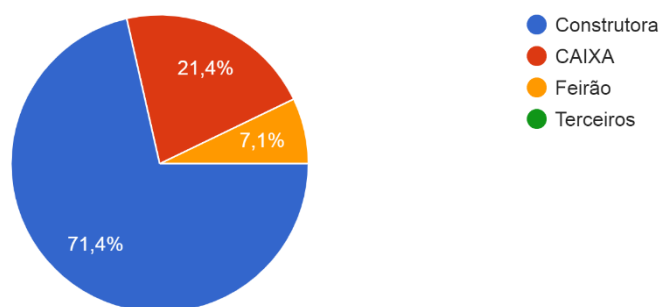


Gráfico 34 - Se próprio onde comprou? Belas Artes

Se próprio onde comprou?

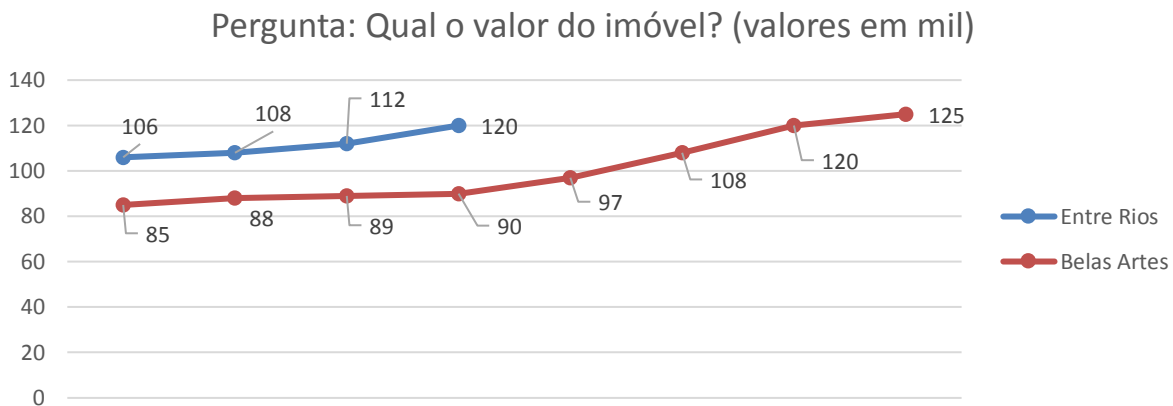
14 respostas



Elaboração própria

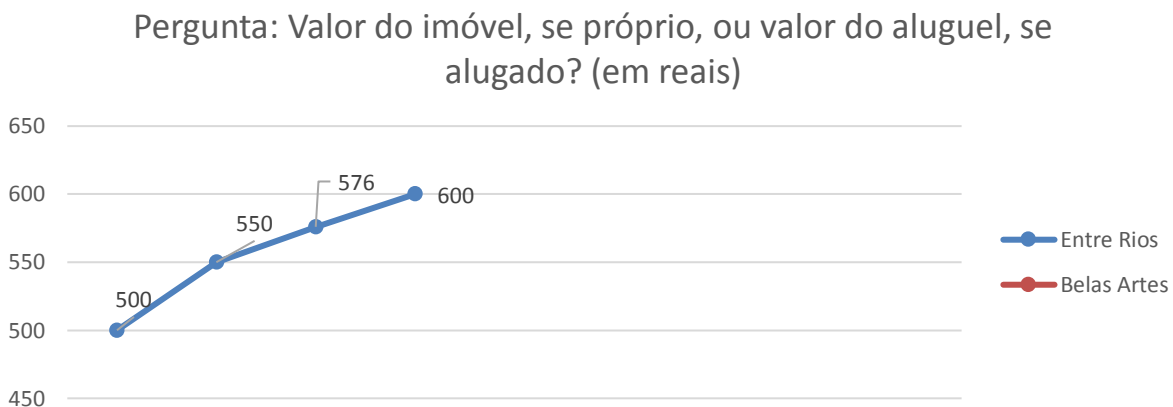
No tocante ao valor do imóvel no momento da compra, percebeu-se que não há grandes diferenças (Gráfico 35). Já os imóveis alugados do condomínio Entre Rios, os valores variam entre R\$500,00 e R\$600,00, o aluguel (Gráfico 36)

Gráfico 35 - Valor do imóvel - Bela Vida e Terra Nova



Fonte: Elaboração Própria.

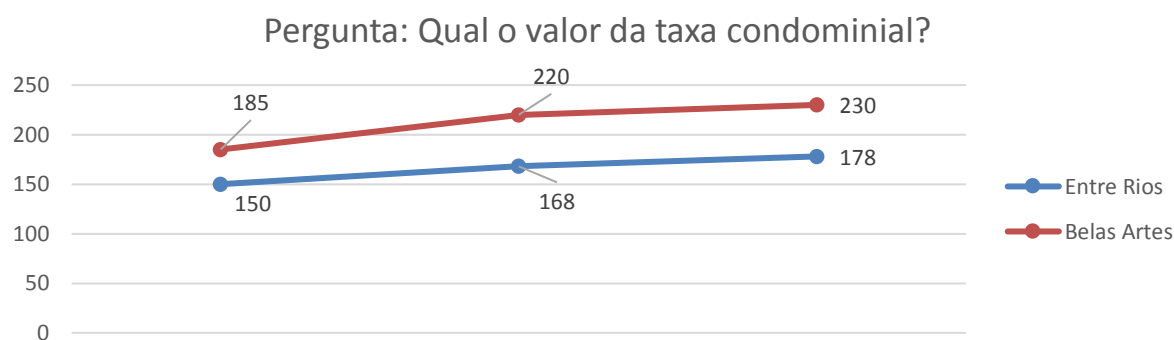
Gráfico 36 - Valor do aluguel - Entre Rios



Em relação às taxas condominiais, observou-se, mais uma vez, uma diferença discrepante entre os valores das taxas entre os moradores do mesmo condomínio (Gráfico 37). No entanto, no Condomínio Entre Rios, 40,35% dos entrevistados relataram não ter dificuldades em adimplir as taxas condominiais, haja vista que, as taxas já estão inclusas no aluguel que em média custa 556,50 reais, bem como, também está incluso no aluguel a taxa de gás. Este caso, suscitou a hipótese de que os proprietários estão alugando os imóveis a preços abaixo do mercado para de forma a repassar esse valor para o pagamento das parcelas do financiamento.

No total 7 pessoas afirmaram ter dificuldade de pagar as taxas condominiais, a maioria relatou problemas com a renda familiar, uma vez que, o somatório das despesas compromete boa parte da mesma, havendo até mesmo famílias que recebem apenas um salário mínimo e ainda tem que arcar com tais despesas (Tabela 15).

Gráfico 37 - Valor da taxa condominial – Condomínio Entre Rios Mais Viver e Residencial Belas Artes



Fonte: Elaboração Própria.

Gráfico 38 - Percentual de moradores cuja taxa condominial está inclusa no aluguel

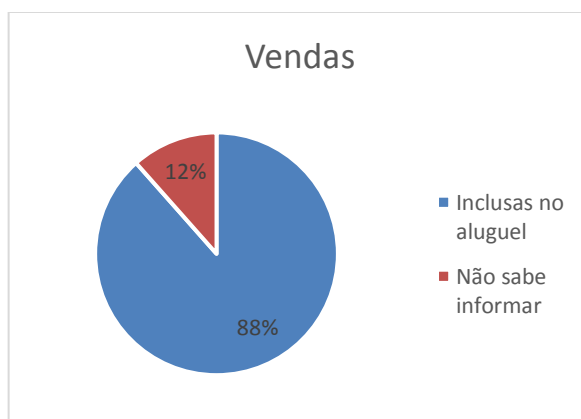
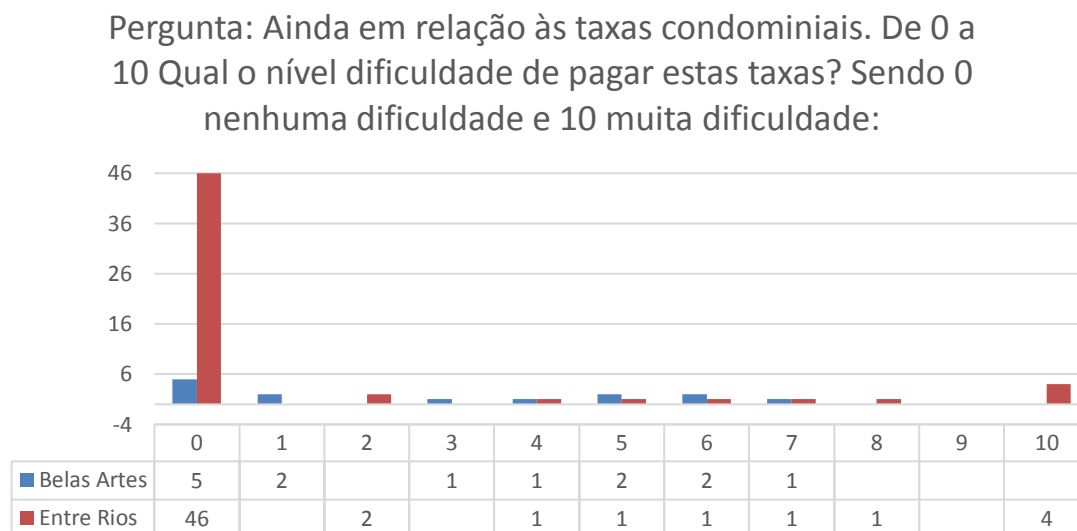


Gráfico 39 – Dificuldade em pagar as taxas condominiais – Condomínio Entre Rios E Belas Artes



Fonte: Elaboração Própria

Tabela 15 - Resposta para a pergunta: Caso haja muita dificuldade em pagar as taxas condominiais, qual o motivo? – Entre Rios e Belas Artes

Empreendimento	Respostas
Condomínio Entre Rios Mais Viver	“Quando soma todas as despesas torna-se pesado pagar”.
	“Quando soma as despesas fica pesado pagar a taxa”.
	“Quando soma todas as despesas fica pesado”.
	“Muita dificuldade devido à somatória de despesas, como água e energia”.
Residencial Belas Artes	“Atraso no salário”.
	“Por que na minha residência só existe uma renda de um salário mínimo”.
	“Financeiro”.

Fonte: Elaboração Própria.

Em relação ao nível de satisfação com imóvel, as notas foram todas diferentes (Gráfico 40). O condomínio Entre Rios, segundo relato dos moradores, está passando por um processo de marginalização, uma vez que o aluguel barato atrai pessoas de todos os lugares, visto que, das 57 pessoas que justificaram sua insatisfação, 15 alegaram problemas com a segurança. Ainda segundo os moradores, muitos usuários de drogas estão morando de aluguel nos apartamentos, e eles fazem uso ao ar livre nas áreas comuns do condomínio.

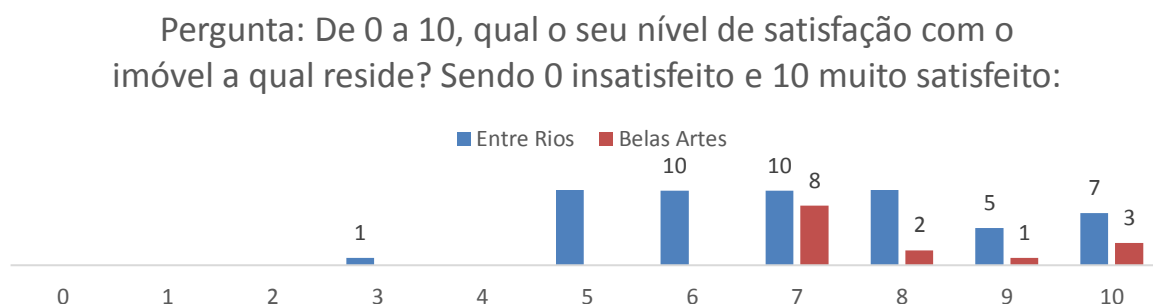
Um dos moradores no momento que estava respondendo ao questionário (presencial) comentou: “Aqui tá parecendo uma favela”. Comentários deste tipo são frequentemente utilizados pelos moradores:

“Moram pessoas de todo tipo, pessoas ruins. Há com uma certa regularidade a presença de Polícia para intervenção por causa de problemas. Eu estou no condomínio ou presídio?”

“Só tem vagabundagem comprometendo a segurança”.

Dos quatro condomínios, apenas neste foi apontado indícios de marginalização interna, a hipótese é em função do porte do empreendimento, composto por 44 blocos de 4 andares, totalizando 704 unidades habitacionais. Fato que dificulta a administração deste empreendimento. Quinze das 57 respostas demonstraram insatisfação com a administração.

Gráfico 40 - Nível de satisfação com o imóvel – Condomínio Entre Rios Mais Viver e Residencial Belas Artes



Fonte: Elaboração própria.

Tabela 16 - Respostas à Pergunta: Justifique o seu nível de satisfação informado na questão anterior. – Condomínio Bela Vida e Residencial Terra Nova

Empreendimento	Respostas
Entre Rios	“Apartamento quente e poeira. Administração ruim. Assaltos dentro do condomínio. Segurança falha”.
	“Apartamento quente e abafado”.
	“Má administração, na questão de limpeza. Alguns vizinhos não seguem as regras”.
	“Muito conflito e uma má administração”.
	“Muita gente para uma única piscina. Não planejamento do lixo”.
	“Muitas regras que não são seguidas pelos condôminos. Desorganização por parte da administração, havendo até falha na segurança”.
	Vizinhos não seguem as regras da boa convivência. Não tem segurança, segurança ineficaz.
	Falta de cobertura da garagem. A segurança não abrange o condomínio todo. Taxas para uso do salão festa.
	Apto. lado do sol, sendo muito quente em alguns períodos durante o dia, e com restrição de instalação de condicionados mais modernos.
	Aqui tem segurança, serviços próximos, transporte.
	No bloco que eu resido me sinto seguro e tranquilo, porém há uma má administração do condomínio.
	Entra qualquer pessoa para morar no condomínio, qualquer um que queira alugar os donos alugam. Entram pessoas ruins para morar.
	Tem Segurança e bem-estar.
	Lugar muito seguro.
	Gosto do local
	“Com alguns condôminos”
	Apartamento do lado do sol.
	Condomínio bom, imóvel de boa qualidade.
	Gastos desnecessários por parte da administração, segurança baixa, fácil acesso de pessoas que não são moradores, enganando a portaria.
	Falta de uma boa administração.
	Nada a reclamar,

Gosto por ter uma certa segurança.

Pequeno dá para cuidar rápido, amizades boas com os vizinhos.

Gosto muito de morar aqui.

Falta de organização por parte da administração, não cumpre as regras.
Não faz valer as regras para todos.

Não gosto do tamanho do imóvel e alguns vizinhos

Muita burocracia.

Sinto que aqui tem muitas regras desnecessárias e deixa muito a desejar a administração.

Falta de organização por parte administrativa.

Por que sinto mais seguro por ter uma guarita com vigilância constante.

Sinto falta de mais organização por parte administrativa.

Moram pessoas de todo tipo, pessoas ruins. Há com uma certa regularidade a presença de Polícia para intervenção por causa de problemas. Eu estou no condomínio ou presídio?

Pessoas usando drogas no condomínio, os próprios moradores.

Comparado a outros apartamentos acho o imóvel maior.

Falta de segurança, presença de usuários de drogas, administração falha.

Não consegue atender os diferentes tipos de necessidades dos moradores. O sistema de segurança é ineficaz. Ponto positivo as crianças não podem sair do condomínio, podem brincar tranquilas. Falta acessibilidade.

Consumo de drogas, condôminos mal-educados.

Tem Segurança

Pessoas ruins que moram no condomínio. "Só tem vagabundagem", comprometendo a segurança.

Gosto de morar aqui me sinto bem.

Confortável, prático para limpeza pelo tamanho, qualidade ambiental mas faz calor.

Regras pelas quais não concordo.

Muita segurança.

Apartamento muito quente.

Gosto do lugar que moro, mais ainda temos que melhora

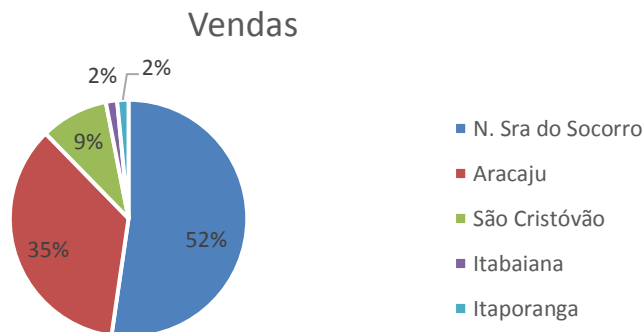
A administração tem muitas falhas

Regras exageradas, regras que não são cumpridas. Administração desorganizada. Insegurança pelo fato do sistema de segurança ser falho, pessoas entraram para confusão.

Residencial Belas Artes	A proprietária não reformou o imóvel e o banheiro não possui box
	Não tem segurança. Problema com a administração. Houve mudança na administração que não fiscaliza as normas internas, permitindo situações conflituosas.
	Falta organização por parte da administração. Não da manutenção parquinho.
	Problemas com a administração. Porteiros não vigiam direito não cumpre corretamente com suas obrigações tendo contato dificultoso com a vigilância. Equipamentos de lazer fechados no final de semana.
	Falta de organização por parte administrativa e também a falta de respeito de muitos moradores.
	Portaria deixa a desejar em questão da segurança.
	A administração deixa a desejar.
	Eu n me sinto muito segura por conta de alguns moradores/visitantes q vejo por aqui
	Não dá comodidade referente a qualidade do serviço, como por exemplo limpeza.
	Localização / administração
	Suficiente. Aguardando o momento dos investimentos de revitalização e lazer.
	Ótima localização
	Falta áreas de lazer
	Satisfeito
	Muito quente pois pega sol pela tarde e vizinho que não sabe respeitar o espaço
	Imóvel bem localizado e muito útil
	Sem problemas
	Vejo a questão da segurança interna ainda como muito frágil.
	Gosto muito de Morar, na minha casa foi o que Deus mim deu existe muitas pessoas por aí que tem o sonho da casa própria mas não tem ,a minha e financiada mas tenho.
	Local tranquilo para morar, porém o espaço do apt é pequeno.
	Satisfeito no momento
	Quando comprei a região era fraca no comercio, hoje a área se tornou bastante valorizada. O apartamento é fresco, tranquilo.

Fonte: Elaboração Própria

Gráfico 41 - Percentual dos Municípios que foram a última moradia dos moradores do Condomínio Entre Rios e Belas Artes.

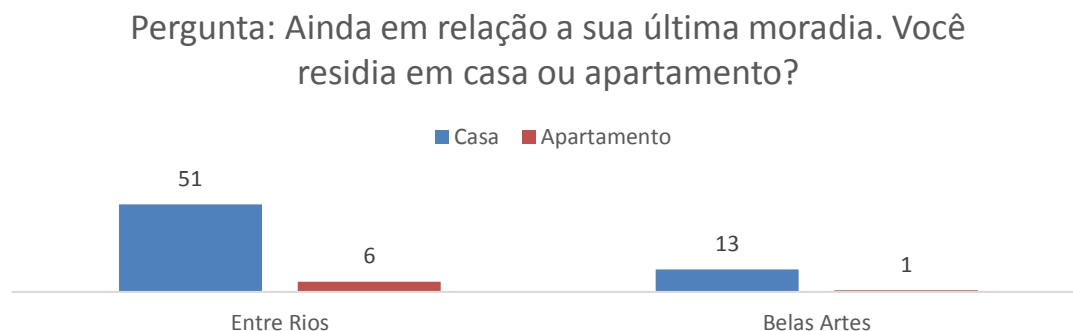


Fonte: Elaboração própria

Pode-se observar o fortalecimento da metropolização de Aracaju, através dos empreendimentos do PMCMV, ou seja, 35% e 9% dos entrevistados saíram de Aracaju e São Cristóvão respectivamente, para obter sua residência em N. Sra. do Socorro (Gráfico 41). Apesar da maior parte dos moradores ser do Município de Socorro, quase 45% dos moradores vieram das regiões que compõe a Grande Aracaju, sem levar em consideração os donos dos imóveis alugados. Ou seja, a demanda por moradia da região metropolitana é grande.

Ainda em relação à moradia, a maioria dos moradores entrevistados, residiam em casas na sua última moradia (Gráfico 42), o que pode justificar o motivo pelo qual não sabem lidar muito bem com as regras de viver em conjunto em condomínio.

Gráfico 42 - Tipologia da última moradia – Condomínio Bela Vida e Residencial Terra Nova



Fonte: Elaboração Própria

Seção III – Relação com o condomínio

Nestes empreendimentos, a utilização dos equipamentos são mais frequentes, a maioria dos moradores afirmaram utilizar os equipamentos semanalmente, e na maioria das vezes, a piscina.

Gráfico 43 - Resposta à pergunta: Quais equipamentos do condomínio você utiliza?

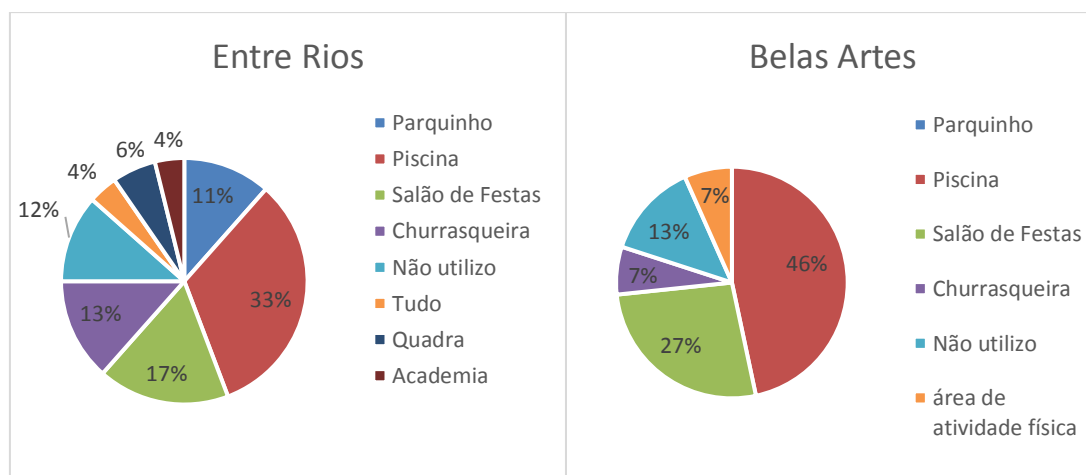
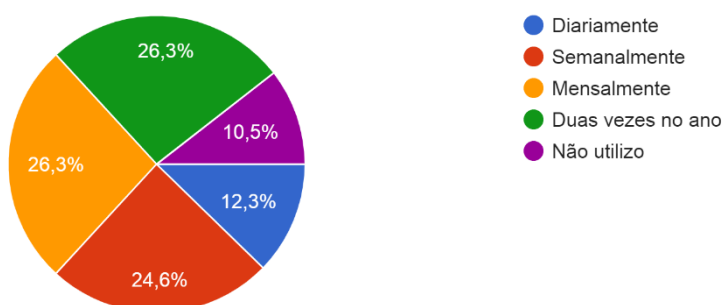


Gráfico 44 - Resposta à pergunta: Com que frequência você utiliza dos equipamentos do condomínio? Entre Rios

Com que frequência você utiliza dos equipamentos do condomínio?

57 respostas

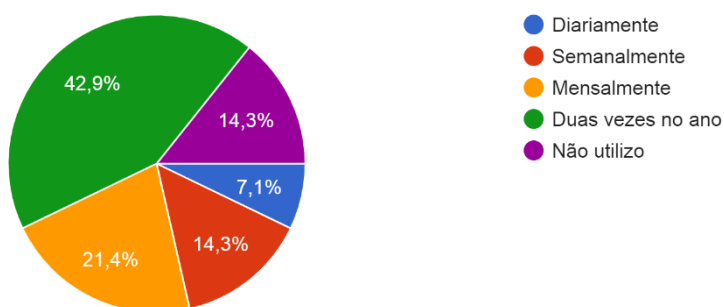


Fonte: Elaboração própria.

Gráfico 45 - Resposta à pergunta: Com que frequência você utiliza dos equipamentos do condomínio? Belas Artes

Com que frequência você utiliza dos equipamentos do condomínio?

14 respostas

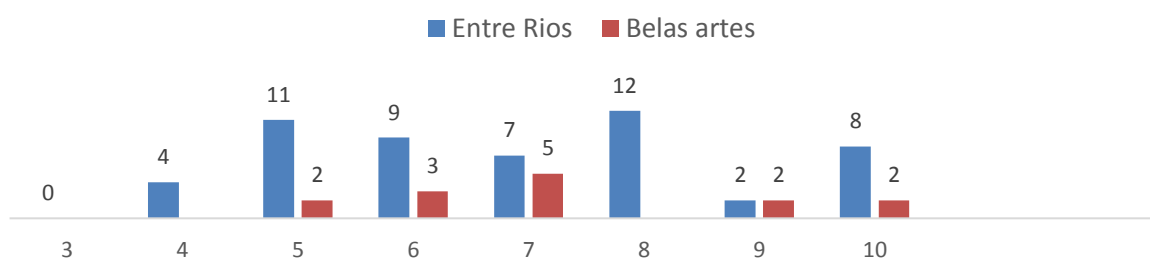


Fonte: Elaboração própria.

Ao questionar o motivo da escolha de morar nestes empreendimentos, as repostas foram as seguintes: a proximidade com local de trabalho e estudo, e a segurança, por fim, a facilidade com o financiamento e compra do imóvel.

Gráfico 46 - Sensação de segurança dentro do condomínio – Entre Rios e Belas Artes

Pergunta: Você se sente seguro dentro do condomínio? De 0 a 10, o quanto você se sente seguro? Sendo 0 inseguro e 10 muito seguro.



Fonte: Elaboração própria

Seção IV – Relação com o entorno

Ao observar os dados dos gráficos, pode-se comprovar o que foi analisado acerca do entorno dos condomínios. De um lado o entorno do Condomínio Entre Rios apresenta ausência de comércio e serviços, do outro o Residencial Belas Artes, localizado em uma região munidas destes.

Gráfico 47 – Resposta para a pergunta: Você utiliza o comércio, serviços e/ou equipamentos públicos existentes no seu bairro? Entre Rios

Você utiliza o comércio, serviços e/ou equipamentos públicos existentes no seu bairro?
57 respostas

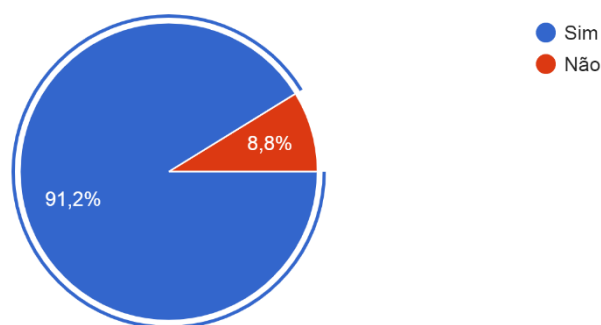
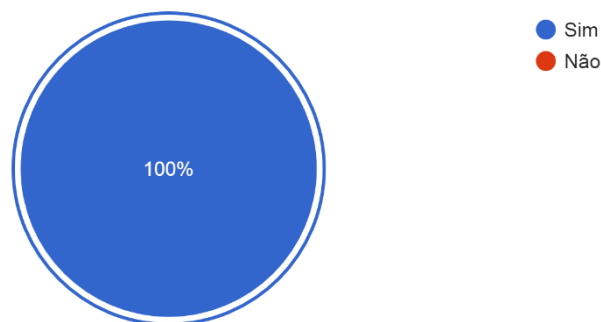


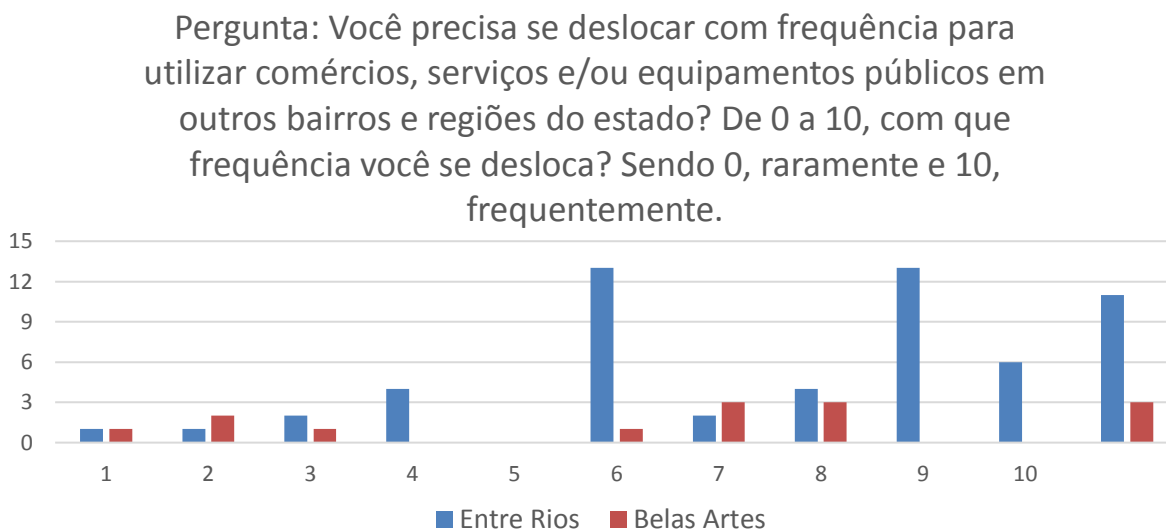
Gráfico 48 - Você utiliza o comércio, serviços e/ou equipamentos públicos existentes no seu bairro?
– Belas Artes

Você utiliza o comércio, serviços e/ou equipamentos públicos existentes no seu bairro?
14 respostas



Fonte: Elaboração própria

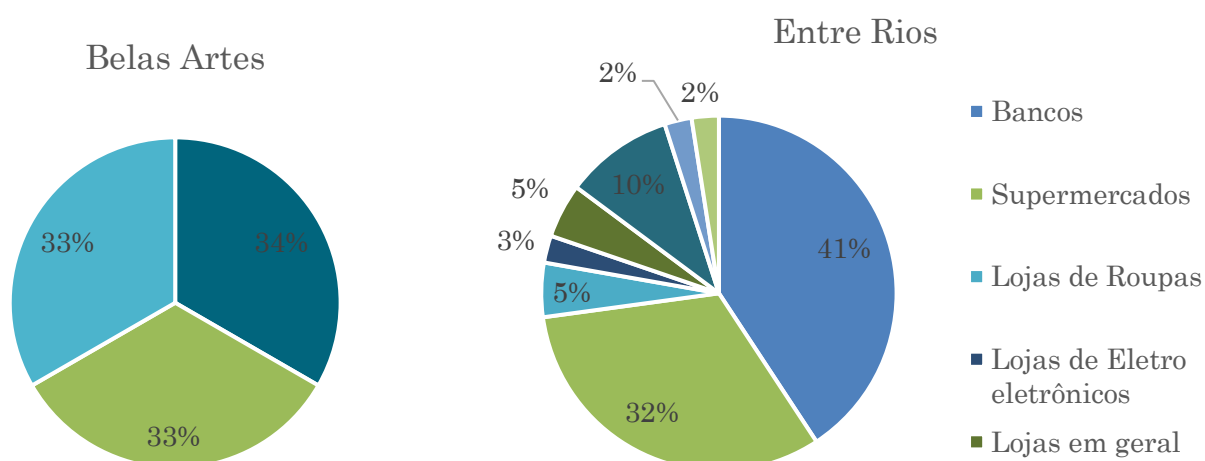
Gráfico 49 - Necessidade de deslocamento para acessar comércio e serviços de outros bairros.



Fonte: Elaboração própria

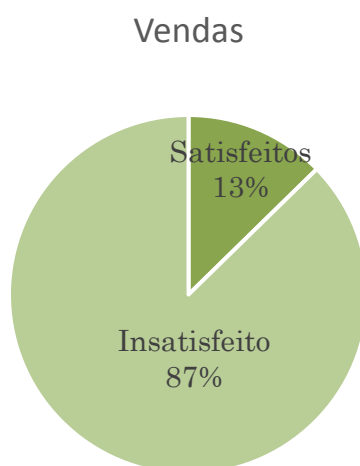
O Gráfico 50 aponta que os supermercados e bancos são os comércios e serviços que mais implica no deslocamento dos moradores dos condomínios a outros bairros. No entanto, como mostra o Gráfico 51, 13% dos entrevistados afirmaram não ter nenhum tipo de insatisfação quanto a isso.

Gráfico 50 – Comércios e Serviços que os moradores apontaram utilizar com frequência fora do seu bairro, em resposta à pergunta: Em relação a questão anterior, justifique o nível marcado.



Elaboração própria

Gráfico 51 - Percentual de moradores totalmente satisfeitos, parcialmente satisfeito ou insatisfeitos com o comércio e serviços no seu bairro.

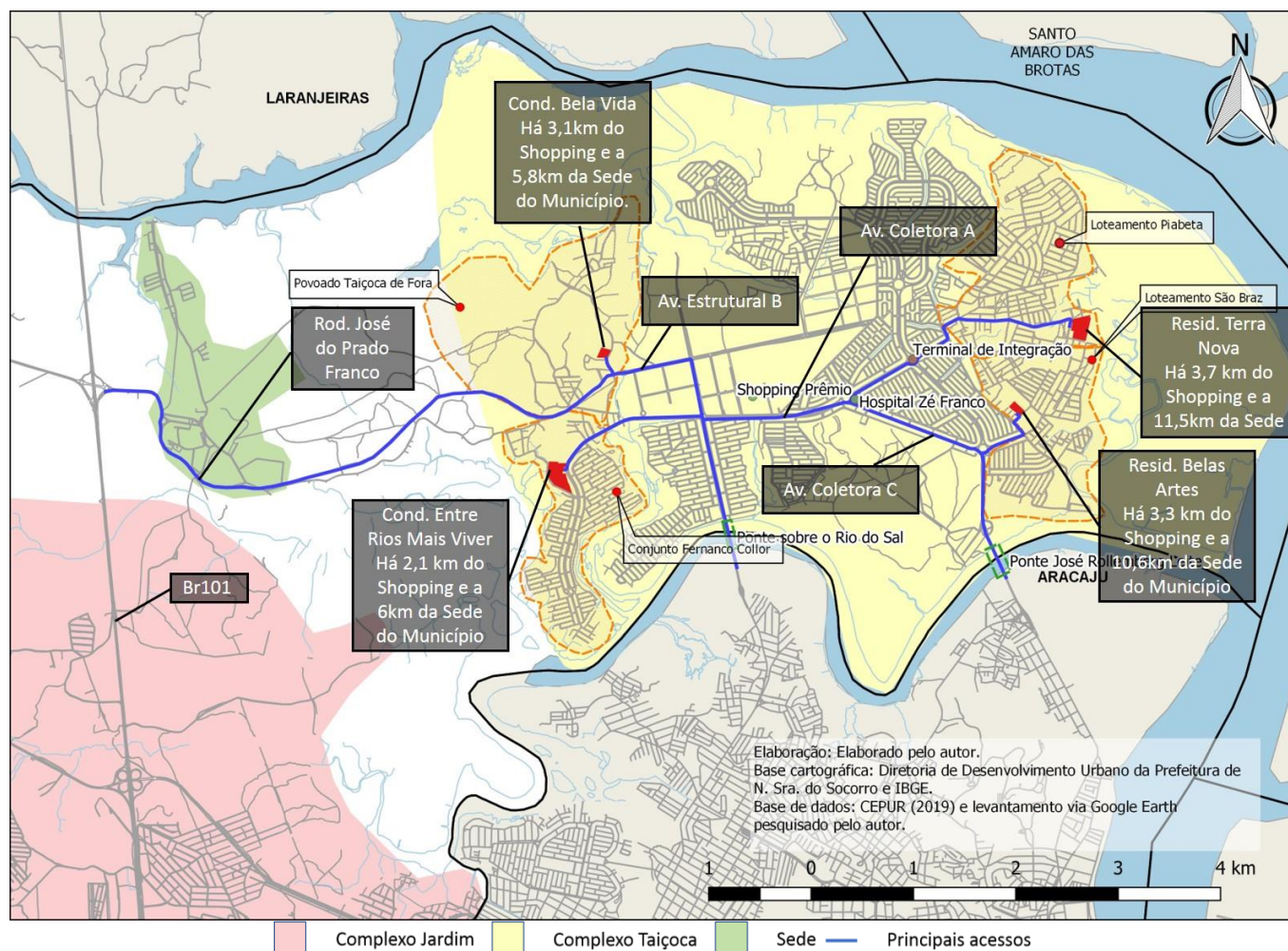


Elaboração própria

4.4 Infra Estrutura X Tipologia

A partir daqui será apresentada uma análise conjunta dos quatro empreendimentos estudados, apresentando as semelhanças e diferenças, objetivando descobrir o que comanda a escolha dos empreendimentos.

Mapa 12 - Localização dos empreendimentos estudados

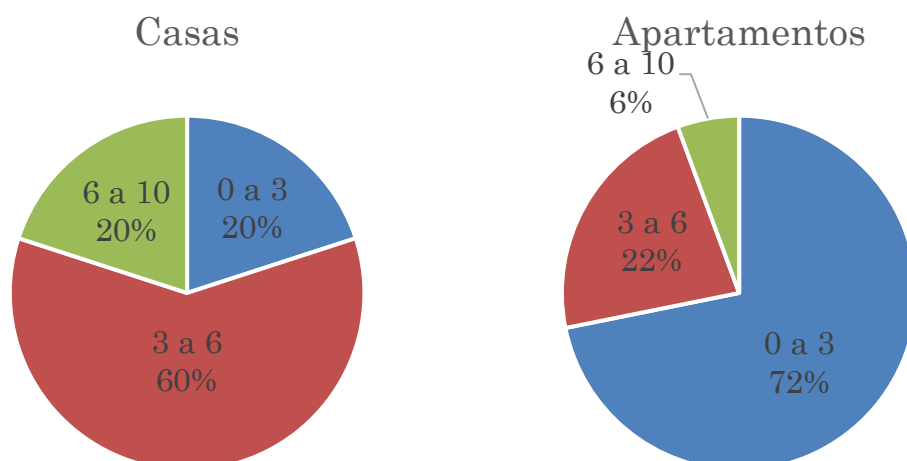


Os empreendimentos estão implantados no Complexo Taigoca. Estão a aproximadamente 3 km do shopping Prêmio, o que comprova a forte influência, deste último, no processo de urbanização do Município (Mapa 12).

A maioria dos residentes dos condomínios de casas (60%) possuem renda familiar de 3 a 6 salários mínimos, o que está de acordo com a faixa 2 da qual o

empreendimento foi caracterizado no PMCMV. Já os residentes em apartamentos, em sua maioria, possuem renda entre 0 e 3 salários mínimos, a vista, que alguns destes moradores não são proprietários dos imóveis.

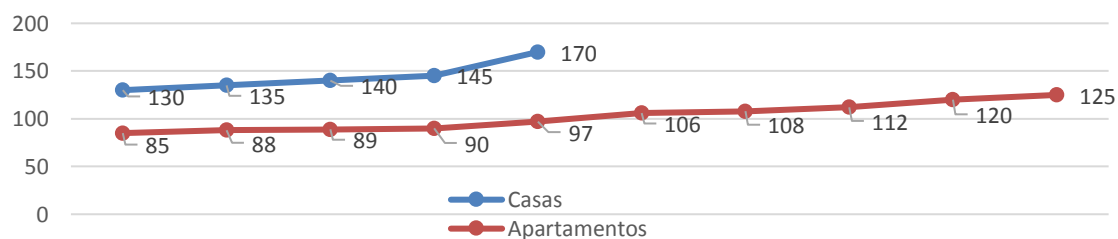
Gráfico 52 - Percentual de renda das famílias dos entrevistados por tipologia/localização



Elaboração própria

No que diz respeito ao valor do imóvel, percebe-se que a tipologia horizontal apresenta um valor mais elevado em relação à vertical, apesar dos condomínios de casas estarem implantados em áreas com infraestrutura precária. Os preços, de acordo com as entrevistas, variaram de 85 a 125 mil para os apartamentos e de 130 a 170 mil para as casas (Gráfico 53).

Gráfico 53 - Diferença entre o valor do imóvel por Tipologia/localização

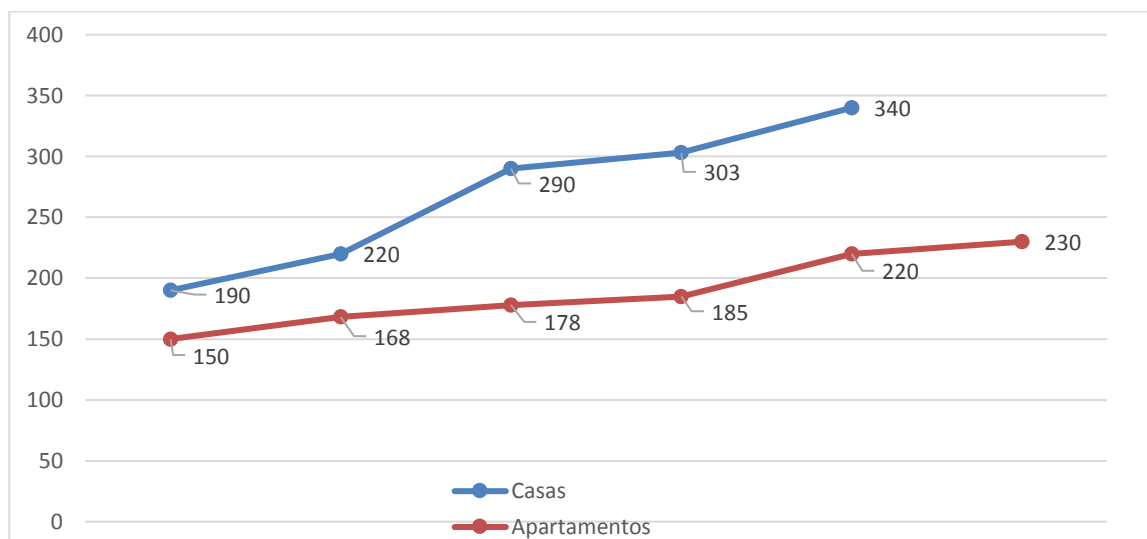


Elaboração própria

Em relação à propriedade do imóvel, todos os moradores dos condomínios de casas afirmaram ser os próprios donos, já os de apartamentos, 36,6% são alugados.

Como pode ser observado no Gráfico 54, as taxas condominiais são mais caras, nos condomínios de casas, variando entre 40 a 110 diferença, em relação aos de apartamento.

Gráfico 54 - Comparativo do valor da taxa condominial por tipologia/localização



Elaboração Própria

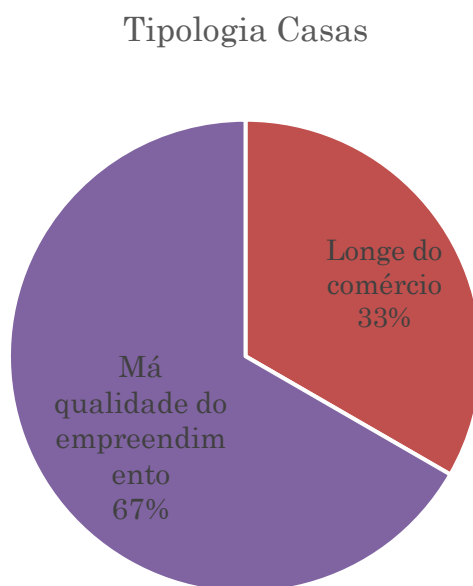
Em uma escala de 0 a 10, em que 0 o morador não tem dificuldade de pagar as taxas condominiais, e 10 há muita dificuldade, os moradores entrevistados residentes nos condomínios de apartamentos, avaliaram com nota 3, em média (descontados os que moram de aluguel, pois a taxa de condomínio deles está inclusa no valor) diferente dos residentes em casas, que avaliaram a dificuldade em adimplir com uma média de 6,0, apesar da maioria possuir renda superior a 3 salários mínimos.

Em suma, os domiciliados em condomínio horizontal, justificaram sua dificuldade era que o valor das taxas era alto. Já os residentes em condomínios verticais, apesar de não questionarem o valor, afirmaram que quando somam-se todas as despesas, aí sim há a dificuldade.

Diante disso, a satisfação dos moradores com o imóvel foi medida utilizando-se também da uma escala de valores, em que 0 representa insatisfação e 10 muito satisfação, e, todos os entrevistados dos 4 empreendimentos estão satisfeitos com seu empreendimento, avaliando com 7,0 em média.

Dos moradores que avaliaram negativamente o imóvel, os de casas justificaram a insatisfação por ser longe do comércio (33%) e por uma má qualidade da construção do empreendimento (67%). Já os residentes dos apartamentos apontaram em sua maioria uma má administração do condomínio (49%), e problemas com a segurança (38%) e má qualidade da habitação (13%) em termos de conforto ambiental e resolução de projeto (Gráfico 55 e Gráfico 56).

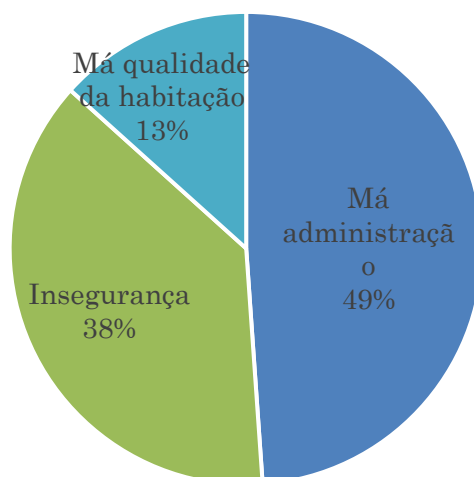
Gráfico 55 - Percentual das justificativas para insatisfação dos moradores das tipologias horizontais



Elaboração própria.

Gráfico 56 - Percentual das justificativas para insatisfação dos moradores das tipologias verticais.

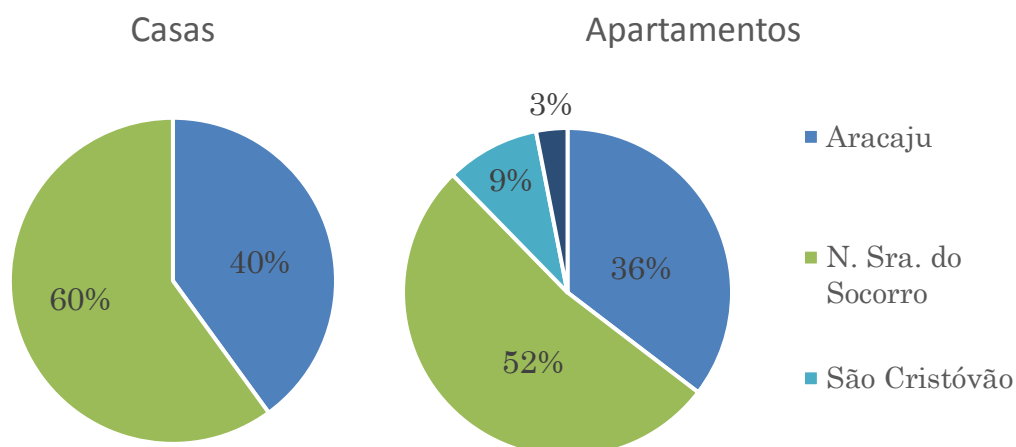
Tipologia apartamentos



Elaboração própria

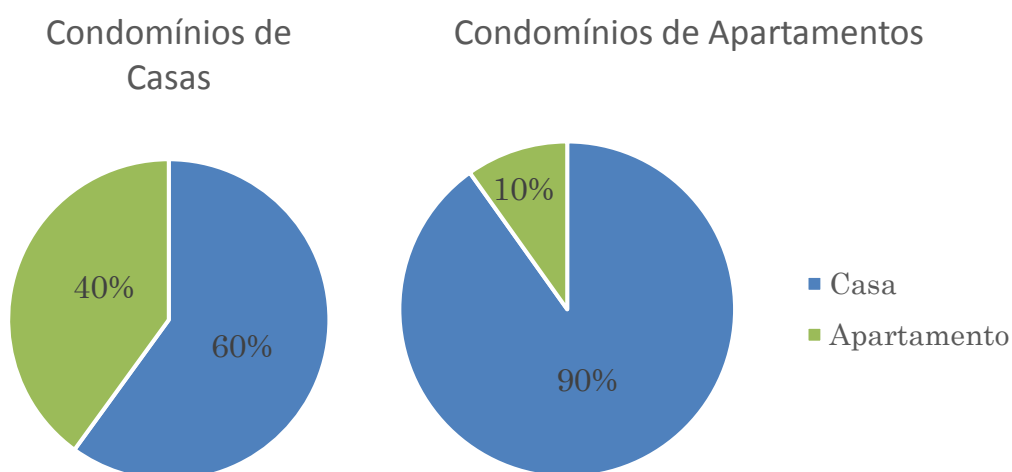
Em relação a localização e tipologia da última moradia, a maioria dos moradores são do próprio Município de Socorro e que tiveram sua última moradia na forma de casa. Isso só endossa o fato da busca por segurança através da moradia intramuros.

Gráfico 57 - Percentual da última moradia dos moradores dos condomínios em relação à localização.



Elaboração própria

Gráfico 58 - Tipologia da última residência.



Elaboração Própria

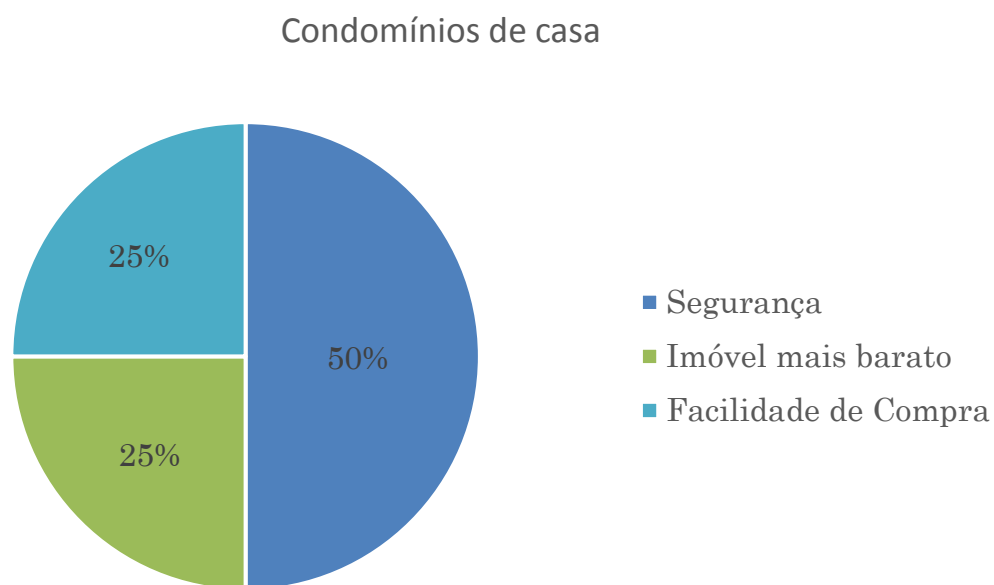
Ao serem questionadas a respeito dos justificativas da escolha dos seus respectivos empreendimentos, nota-se que o fator segurança, fortemente vendido através do marketing dos condomínios fechados, é um dos fatores determinantes em todos os empreendimentos, independente da tipologia e localização. No entanto,

os que decidiram morar em condomínios de apartamentos, em sua maioria, afirmaram que a localização foi importante para a escolha.

Sendo assim, pode-se concluir que os moradores dos empreendimentos de casa escolheram o fator segurança em detrimento da localização, no entanto, este último é um dos motivos da sua insatisfação com o condomínio, como pode ser visto no Gráfico 55.

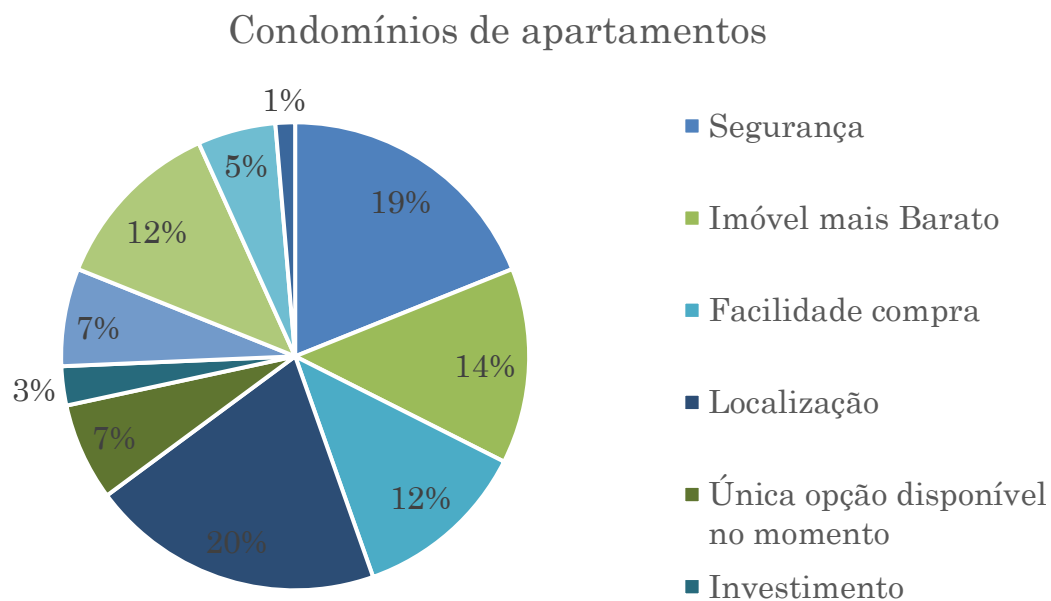
Por fim, entre localização e tipologia, de acordo com as respostas obtidas, a localização é o que comanda a escolha dos empreendimentos, uma vez que o fator segurança já está intrínseco à vivência nesses tipos de moradias, .

Gráfico 59 - Percentual das justificativas de escolha dos empreendimentos horizontais



Elaboração Própria

Gráfico 60 - Percentual das justificativas de escolha dos empreendimentos verticais



5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao estudar a produção habitacional recente no Brasil, observou-se que o modo com que o Governo vem tentando solucionar o problema da habitação social ainda é baseado em um modelo de produção de unidades habitacionais. O que se comprovou ser um modelo falho, pois mesmo criando programas habitacionais gigantescos, como o Programa Minha Casa Minha Vida, o déficit habitacional continua a crescer, sobretudo nos extratos mais baixos da sociedade, ao passo que a produção de moradias atinge números elevados.

A esta falta de sucesso do PMCMV em dirimir o déficit habitacional, está diretamente ligada ao direcionamento das moradias e ao protagonismo exercido pelo mercado imobiliário na produção e distribuição desproporcional das habitações, na qual sua produção é excessiva para as camadas com faixa de renda mais altas, que, em alguns casos, adquirem a moradia para fins de investimento. Assim, essa liberdade que os produtores imobiliários adquirem, é garantida pela falta de articulação entre as demais entidades governamentais envolvidas, que ao invés de regular o setor, se beneficia com a capacidade de movimentação na economia através da construção civil no país, e com os altos números de moradias produzidas, a fim de atingir metas numéricas.

Sendo assim, sob a ótica mercadológica, a moradia nada mais é que uma mercadoria que deverá ser comercializada a quem puder pagar mais, por isso o total desinteresse das entidades competentes na produção de habitações para as faixas de renda mais baixa. Para tal, os produtores imobiliários, buscam de todas as formas reproduzir as unidades habitacionais, aproveitando ao máximo os terrenos incorporados. Para isto, os produtores imobiliários distribuem seus empreendimentos em grandes porções de terra às margens da cidade, situados em áreas precárias em infraestrutura, comércio e serviços, descartando a possibilidade de apropriação de lotes encontrados nos centros urbanizados, devido a sua menor proporção.

Assim, para conseguir um maior aproveitamento do solo, os produtores imobiliários utilizam da tipologia fechada como forma de reproduzir em larga escala suas habitações, valendo-se principalmente, do discurso da violência e da vivência entre os iguais, para vender um estilo um estilo de vida intramuros e segregado. Trazendo, tais práticas para o PMCMV, implantados inclusive para a faixa de renda mais baixa.

A moradia na forma de condomínio fechado para o Programa Minha Casa Minha Vida, na faixa 1 do PMCMV não funcionou, uma vez que implicou em um custo de vida mais elevado, levando os moradores à inadimplência, que resultou no abandono pelas prestadoras de serviço responsáveis pela manutenção e segurança do empreendimento, chegando até mesmo à marginalização dos condomínios.

Diante dessas fez-se importante analisar as características econômicas e socioespaciais dos empreendimentos fechados do PMCMV em Nossa Senhora do Socorro, diante do protagonismo do mercado imobiliário

A análise das transformações urbanas ocorridas nos últimos 40 anos no município de Nossa Senhora do Socorro, demonstrou como a cidade tornou-se uma espécie de zona de expansão de Aracaju, através da implantação de inúmeros conjuntos habitacionais de cunho social. E como teve seu desenvolvimento econômico e socioespacial transformado, especificamente na região do Complexo Taíçoca, com os investimentos nos sistemas viários e com a implantação do Shopping Prêmio, um dos principais indutores do desenvolvimento do complexo, o que resultou no interesse do mercado imobiliário para produção de condomínios fechados, todos eles do Minha Casa Minha Vida.

O PMCMV no município de Nossa Senhora do Socorro, semelhante ao ocorrido nas cidades brasileiras, não resolveu o problema do déficit habitacional, pois, mais uma vez o mercado imobiliário conduziu a produção das habitações do programa, concentrando-se na produção excessiva de moradia para a faixa 2 do

programa, sob a preferência na forma de condomínios fechados, sobretudo as tipologias de apartamentos.

A análise feita a partir dos questionários, permitiu traçar o perfil dos moradores de condomínios fechados e os motivos de adquirir tais empreendimentos.

A pesquisa foi realizada apenas em condomínios faixa 2 do PMCMV, e constatou que, a maioria das famílias residentes são compostas por três pessoas, e possuem renda inferior à faixa do empreendimento, ou seja, recebem entre 0 e 3 salários mínimos, reforçando a necessidade de produção de moradias para sua própria faixa. Sendo a maior parte dos moradores são proprietário dos imóveis.

Constatou-se também a implantação de empreendimentos longe das regiões urbanizadas, com precariedade em infraestrutura, comércio e serviços. E que a localização não interferia no valor do imóvel, mas fatores como qualidade da construção sim.

Comprovou-se que o fator segurança é determinante na escolha de morar neste tipo de empreendimento, no entanto, como ela já é algo intrínseco à vida em condomínio fechado, o fator localização comandou a escolha.

Também foi provado que a vida em condomínio fechado adiciona custos extras que sobrecarregam os moradores com renda mais baixas, em que a soma destas despesas implica muitas vezes em inadimplência.

A análise demonstrou que o município de Socorro atrai muitos moradores, vindos da capital aracajuana e da região metropolitana, em busca de terras mais baratas, em detrimento muitas vezes de uma boa localização.

Apesar de todo o marketing da segurança, observou-se condomínios em processo de marginalização. Mas que apesar disso, a maioria dos moradores

afirmaram se sentirem seguros dentro dos limites dos empreendimentos, também demonstrando estar satisfeitos com o imóvel

Embora tenha havido um esforço para esclarecer as questões inicialmente apontadas, todos os problemas da cidade de N. Sra. do Socorro não foram esgotados. No entanto, espera-se, ao questionar o protagonismo do mercado imobiliário na produção de empreendimentos fechados do Programa Minha Casa Minha Vida em N. Sra. do Socorro – Sergipe, que os cidadãos socorrenses, contem com um material de cunho científico, para ajudar no entendimento das práticas habitacionais.

BIBLIOGRAFIA

_____. Lei n 10.257 de 10 de Julho de 2001 – **Estatuto da Cidade**.

_____. Resolução 217-A. de 10 de dezembro de 1948. Declaração Universal dos Direitos humano. Disponível em: <<https://nacoesunidas.org/wp-content/uploads/2018/10/DUDH.pdf>>. Acesso em: 26 ago. 2019.

ABRAINCO, Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias -; FGV, Fundação Getúlio Vargas -. **Análise das Necessidades Habitacionais e suas Tendências para os Próximos Dez Anos**. 2. ed. São Paulo: Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias - Abrainc, 2018. Disponível em: <<https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2018/10/ANEHAB-Estudo-completo.pdf>>. Acesso em: 14 ago. 2019.

ANDRADE, Luciana Teixeira de. Estilo de vida nos condomínios residenciais fechados. In: FRÓGOLI JUNIOR, Heitor; ANDRADE, Luciana Teixeira de; PEIXOTO, Fernanda Arêas (Org.). **As cidades e seus agentes: Práticas e representações**. São Paulo: Edusp, 2006. p. 305-329.

ARANTES, P. F.; FIX, M. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação. Alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. **Correio da Cidadania**, 2009. Disponível em: <http://www.correiocidadania.com.br/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=66&Itemid=171>. Acesso em: 27 ago. 2019.

AZEVEDO, Sergio de. Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-86): criação, trajetória e extinção do BNH. **Revista de Administração Pública**, Rio de Janeiro, v. 22, n. 4, p. 107 a 119, jul. 1988. ISSN 1982-3134. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rap/article/view/9391>>. Acesso em: 13 Jan. 2020.

BONATES, Mariana Fialho. O Programa de Arrendamento Residencial - PAR: acesso diferenciado à moradia e à cidade. **Risco: Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online)**, [s.l.], n. 7, p.147-184, 1 jan. 2008. Universidade de São Paulo Sistema Integrado de Bibliotecas - SIBiUSP. <http://dx.doi.org/10.11606/issn.1984-4506.v0i7p147-164>.

BONDUKI, Nabil. Do projeto moradia ao Programa Minha Casa Minha Vida. **Teoria e Debate**, [s. L.], v. 1, n. 82, p.8-14, maio 2009. Disponível em: <<https://marialuizalevi.files.wordpress.com/2015/05/nabil-2009.pdf>>. Acesso em: 17 ago. 2019.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. 7. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

BRASIL, Ministério das Cidades. **Ministério das Cidades**. Junho 2018. 50 slides. Disponível em: < <https://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/comissoes/comissoes->

permanentes/cdu/audiencias-publicas/audiencias-publicas-2018/06-06-18-audiencia-publica/apresentacao-ministerio-das-cidades/view> Acesso em: 27 ago. 2019.

BRASIL. Presidente (2003 – 2011: Luiz Inácio Lula da Silva). **Discurso do Presidente da República, Luiz Inácio Lula da Silva, durante lançamento do Plano Habitacional.** Brasília, 25 março 2009. 9f. Disponível em: <<http://www.biblioteca.presidencia.gov.br/presidencia/ex-presidentes/luiz-inacio-lula-da-silva/discursos/2o-mandato/2009/25-03-2009-discurso-do-presidente-da-republica-luiz-inacio-lula-da-silva-durante-lancamento-do-plano-habitacional>>. Acesso em: 16 ago. 2019.

BRASIL. Presidente (2011 – 2016: Dilma Rousseff). **Discurso da Presidenta da República, Dilma Rousseff, durante cerimônia de lançamento do programa Minha Casa, Minha Vida 2.** Brasília, 16 junho 2011. sf. Disponível em: <http://www.biblioteca.presidencia.gov.br/discursos/discursos-da-presidenta/discurso-da-presidenta-da-republica-dilma-rousseff-na-cerimonia-de-lancamento-do-programa-minha-casa-minha-vida-2>>. Acesso em: 20 ago. 2019.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988.** Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 13 ago. 2019

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo.** 2. ed. São Paulo: Editora 34, 2000

CALDEIRA, Teresa Pires R. **Enclaves fortificados: a nova segregação urbana.** Novos Estudos CEBRAP, São Paulo, n. 47, p. 155-176, mar. 1997. Disponível em: <http://reverbe.net/cidades/wp-content/uploads/2011/08/Enclaves-fortificados_segregacao-urbana.pdf>. Acesso em: 16 maio 2019.

CARDOSO, Adauto Lucio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, Adauto Lucio (Org.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. p. 17-65. Disponível em: <http://autogestao.unmp.org.br/wp-content/uploads/2014/08/ART-33_-O-PROGRAMA-MCMV-E-SEUS-EFEITOS-TERRITORIAIS.pdf>. Acesso em: 14 ago. 2019.

CARDOSO, Adauto Lucio; JAENISCH, Samuel Thomas. Mercado imobiliário e política habitacional nos governos de Lula e Dilma: entre o mercado financeiro e a produção habitacional subsidiada. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL - ENANPUR, XVII, 2017, São Paulo. **Sessão Temática 5: Financeirização da Política Habitacional.** São Paulo: Enanpur, 2017. p. 1 - 20. Disponível em: <http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR_Anais/ST_Sessoes_Tematicas/ST%205/ST%205.1/ST%205.1-03.pdf>

CEPUR, Centro de Estudos de Planejamento e Práticas Urbanas e Regionais. **Minha Casa... E a minha vida na cidade?:** Avaliação sócioespacial da implementação do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana de Aracaju-SE. Tabela cedida pelos autores. 2019

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática Ltda, 1989.

DOMINGUES, Eduardo Garcia Ribeiro Lopes. **Moradia Não é Mercadoria**. Revista de Direito da Cidade V. 05, n. 01, 2013. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/9729/7628>>. Acessado em: 13 ago. 2019.

FJP, Fundação João Pinheiro - Centro de Estatísticas e Informações. **Déficit habitacional no Brasil**: Municípios selecionados e microrregiões geográficas. 2. ed. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro - Centro de Estatísticas e Informações, 2005. Disponível em: <http://fjp.mg.gov.br/index.php?option=com_docman&view=document&alias=111-deficit-habitacional-no-bra>. Acesso em: 13 ago. 2019.

FJP, Fundação João Pinheiro - Centro de Estatísticas e Informações. **Déficit habitacional Municipal no Brasil 2010**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro - Centro de Estatísticas e Informações, 2013. Disponível em: <http://fjp.mg.gov.br/index.php?option=com_docman&view=document&alias=216-deficit-habitacional-municipal-no-brasil-2010&category_slug=deficit-habitacional&Itemid=374>. Acesso em: 13 ago. 2019.

FJP, Fundação João Pinheiro - Centro de Estatísticas e Informações. **Déficit Habitacional no Brasil**: 2015. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro - Centro de Estatísticas e Informações, 2018. Disponível em: <http://fjp.mg.gov.br/index.php?option=com_docman&view=document&alias=871-6-serie-estatistica-e-informacoes-deficit-habitacional-no-brasil-2015291118&category_slug=direi-2018&Itemid=374>. Acesso em: 13 ago. 2019.

FJP, Fundação João Pinheiro - Centro de Estatísticas e Informações. **Déficit habitacional no Brasil 2008**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2011. Disponível em: <http://fjp.mg.gov.br/index.php?option=com_docman&view=document&alias=110-deficit-habitacional-no-brasil-2008&category_slug=deficit-habitacional&Itemid=374>. Acesso em: 16 ago. 2019.

FJP, Fundação João Pinheiro - Centro de Estatísticas e Informações. **Déficit habitacional no Brasil 2009**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2012. Disponível em: <http://fjp.mg.gov.br/index.php?option=com_docman&view=document&alias=185-deficit-habitacional-2009&category_slug=deficit-habitacional&Itemid=374>. Acesso em: 16 ago. 2019.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. **A PRODUÇÃO DO ESPAÇO NA ZONA DE EXPANSÃO DE ARACAJU/SE: dispersão urbana, condomínios fechados e políticas públicas**. 2011. 186 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2011. Disponível em: https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/37296880/Dissertacao_Sarah_Lucia_Alves_Franca_UFF_2011.pdf?response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DA_PRODUCAO_DO_ESPACO_NA_ZONA_DE_EXPANSAO.pdf&X-Amz-Algorithm=AWS4-HMAC-SHA256&X-Amz-Credential=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A%2F20200316%2Fus-east-1%2Fs3%2Faws4_request&X-Amz-Date=20200316T035337Z&X-Amz-Expires=3600&X-

Amz-SignedHeaders=host&X-Amz-Signature=a231ad817e179f936864db47b21668d1a8ce85618d94edae08f0d8012be8843e.
Acesso em: 15 mar. 2020.

FRANÇA, Vera Lúcia Alves. **Aracaju**: Estado & Metropolização. Aracaju: Editora Ufs, 1999.

MARICATO, Ermínia. O Ministério das cidades e a política nacional de desenvolvimento urbano. **Políticas Sociais**: Acompanhamento e análise, Brasil, v. 1, n. 12, p.211-220, fev. 2006. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/politicas_sociais/bps_12_completo.pdf>. Acesso em: 13 ago. 2019.

MARICATO, Ermínia; AKAISHI, Ana Gabriela. **Transparência de dados**: arma contra especulação imobiliária e cidades excludentes. 2018. Disponível em: <<https://www.cartamaior.com.br/?%2FEditoria%2FCidades%2FTransparencia-de-dados-arma-contr-especulacao-imobiliaria-e-cidades-excludentes%2F38%2F39999#.WuINKk5rgts.whatsapp>>. Acesso em: 13 ago. 2019.

MATOS, Débora; BARTKIW, Paula Izabela Nogueira. **Introdução ao Mercado Imobiliário**. Paraná: Ministério da Educação, 2013. Disponível em: <<https://assis.ifpr.edu.br/wp-content/uploads/2014/11/Introdu%C3%A7%C3%A3o-ao-Mercado-Imobili%C3%A1rio.pdf>>. Acesso em: 21 nov. 2019.

MELGAÇO, Lucas. **A cidade de poucos: condomínios fechados e a privatização do espaço público em Campinas**. Em: Boletim Campineiro de Geografia. V. 2, n. 1, 2012, Campinas. Disponível em <http://agbcampinas.com.br/bcg/index.php/boletim-campineiro/article/view/20/2012-1_melgaco_v2>. Acesso em: 04 jun. 2019.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Acesso à terra urbanizada**: implementação de Planos Diretores e regularização fundiária plena. Florianópolis: Ministério das Cidades, 2008. Disponível em: <<http://www.capacidades.gov.br/media/doc/acervo/43e28c87bbe73a719d31c06fbe76bb47.pdf>>. Acesso em: 26 ago. 2019.

MONTEIRO, Adriana Roseno; VERAS, Antonio Tolrino de Rezende. THE HOUSING ISSUE IN BRAZIL. **Mercator**, [s.l.], v. 16, n. 7, p.1-13, 15 jul. 2017. Mercator - Revista de Geografia da UFC. <http://dx.doi.org/10.4215/rm2017.e16015>. Disponível em: <<http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/1609/741>>. Acesso em: 15 ago. 2019.

MOTTA, Luana Dias. **A questão da habitação no brasil: políticas públicas, conflitos urbanos e o direito à cidade**. Grupo de Estudos em Temáticas Ambientais (GESTA/UFMG). 2010. Disponível em: <https://conflitosambientaismg.lcc.ufmg.br/wp-content/uploads/2014/04/TAMC-MOTTA_Luana_-_A_questao_da_habitacao_no_Brasil.pdf>. Acesso em: 13 Jan. 2020.

NASCIMENTO, Denise Morado; BRAGA, Raquel Carvalho de Queiroz. Déficit habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida?. **Risco**: Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online), [s.l.], n. 9, p.98-222, 1 jan. 2009.

Universidade de São Paulo Sistema Integrado de Bibliotecas - SIBiUSP.
<http://dx.doi.org/10.11606/issn.1984-4506.v0i9p98-109>. Disponível em:
<<http://www.revistas.usp.br/risco/article/view/44765/48395>>. Acesso em: 16 ago. 2019.

PAULO JUNIOR, Luiz. **A história do BNH. Banco Nacional de Habitação**. 2015. Disponível em: <<https://www.resimob.com.br/a-historia-do-bnh-banco-nacional-de-habitacao/>>. Acesso em: 13 jan. 2020.

PEQUENO, Renato; ROSA, Sara Vieira. Inserção urbana e segregação espacial: análise do Programa Minha Casa Minha Vida em Fortaleza. In: AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz (Org.). **Minha Casa... E a Cidade?: Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados Brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. Cap. 6. p. 131-164. Disponível em: <<https://www.ufmg.br/online/arquivos/anexos/livro%20PDF.pdf>>. Acesso em: 25 ago. 2019.

PINTO, Jones Vieira. **Condomínios fechados faixa 1 do programa minha casa, minha vida: efeitos negativos para usuários e cidades, um estudo em Pelotas-RS**. In: ENANPARQ IV - Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo Porto Alegre, 25 a 29 de Julho de 2016. **Anais - habitação social no Brasil 1930-2015: revisão dos programas habitacionais**. Rio Grande do Sul: 2016. Disponível em: <<https://www.anparq.org.br/dvd-enanparq-4/SESSAO%2016/S16-05-PINTO,%20J.pdf>>. Acesso em: 20 jun. 2019.

REZENDE, Vera F. Política Urbana ou Política Ambiental, da Constituição de 88 ao Estatuto da Cidade. In RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; CARDOSO, Adauto Lucio. (Org.). **Reforma Urbana e gestão democrática: promessas e desafios do Estatuto da Terra**. Rio de Janeiro: Revan: FASE, 2003.

RIBAS, Raphaela. **Inadimplência em alta nos condomínios**. 2018. Disponível em: <<https://oglobo.globo.com/economia/imoveis/inadimplencia-em-alta-nos-condominios-22405611>>. Acesso em: 21 ago. 2019.

RODRIGUES, Vinícius Silva. **As transformações recentes no espaço urbano de Nossa Senhora do Socorro: Uma desconcentração metropolitana**. 2017. 131 f. TCC (Graduação) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Sergipe, Laranjeiras, 2017. Disponível em: <https://ri.ufs.br/bitstream/riufs/7211/2/Vin%C3%ADcius_Silva_Rodrigues.pdf>. Acesso em: 6 maio 2019.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças**. 2. ed. São Paulo: Boitempo, 2015.

SAULE JÚNIOR, Nelson; UZZO, Karina. **A trajetória da reforma urbana no Brasil**. 2009. Disponível em: <<http://base.d-p-h.info/pt/fiches/dph/fiche-dph-8583.html>>. Acesso em: 13 ago. 2019.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação Social de Mercado: A confluência ente Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2012.

SHIMBO, Lúcia Zanin. Métodos e escalas de análise. In: AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz (Org.). **Minha Casa... E a Cidade?:** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados Brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 29-50. Disponível em: <<https://www.ufmg.br/online/arquivos/anexos/livro%20PDF.pdf>>. Acesso em: 25 ago. 2019.

UOL. **Entenda o que causou a crise financeira de 2008.** 2016. Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2016/02/27/entenda-o-que-causou-a-crise-financeira-de-2008.htm>>. Acesso em: 23 jan. 2020.

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

II

QUESTIONÁRIO PARA IDENTIFICAÇÃO DO PERFIL DOS MORADORES DE
EMPREENDIMENTOS FECHADOS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM NOSSA
SENHORA DO SOCORRO

***Obrigatório**

CONDOMÍNIO BELAS ARTES

RUA CONSTRUTOR ORLANDO SILVA Nº 206, LOTEAMENTO SÃO BRAZ, CONJUNTO MARCOS FREIRE II - NOSSA
SENHORA DO SOCORRO - SE

ORIENTADORA: Sarah Lucia Alves França

ORIENTANDO: Alex Nascimento Moura Júnior

MATRÍCULA: 201010050020

I - PERFIL FAMILIAR

1. Nome/Número do bloco e do apartamento ou casa *

2. Quantos componentes familiares moram no imóvel contando com você? *

3. Posição familiar do responsável pelo imóvel *

Marcar apenas uma oval.

☐ Pai/mãe

☐ Sogro (a)

☐ Filho (a)

☐ Avô (ó)

☐ Genro/Nora

☐ Neto (a)

☐ Amigo (a)

☐ Outro:

4. Profissão do responsável pela moradia? *

5. Nível de renda familiar (em salários mínimos)? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ de 0 a 3
- ☐ de 3 a 6
- ☐ de 6 a 10
- ☐ mais de 10

II - PERFIL DO IMÓVEL

6. Imóvel próprio ou alugado? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Próprio
- ☐ Alugado

7. Se próprio você é o primeiro dono do imóvel?

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Sim
- ☐ Não

8. Se próprio onde comprou?

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Construtora
- ☐ CAIXA
- ☐ Feirão
- ☐ Terceiros
- ☐ Outro: _____

9. Valor do imóvel, se próprio, ou valor do aluguel, se alugado? *

10. Valor da taxa condominial? *

Se não souber informar o valor, é válido informar que não o sabe no espaço de resposta.

11. Ainda em relação às taxas condominiais. De 0 a 10 Qual o nível dificuldade de pagar estas taxas? Sendo 0 nenhuma dificuldade e 10 muita dificuldade: *

Marcar apenas uma oval.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Sem dificuldade	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Muita dificuldade

12. Caso haja muita dificuldade em pagar as taxas condominiais, qual o motivo?

13. De 0 a 10, qual o seu nível de satisfação com o imóvel a qual reside? Sendo 0 insatisfeito e 10 muito satisfeito. *

Marcar apenas uma oval.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Insatisfeito	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Muito satisfeito

14. Justifique o seu nível de satisfação informado na questão anterior. *

15. Informe o estado, o município e o bairro correspondente a sua última moradia. *
Informar o estado, a cidade e o bairro apenas.

16. Ainda em relação a sua última moradia. Você residia em casa ou apartamento? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Casa
- ☐ Apartamento
- ☐ Outro: _____

III - RELAÇÃO COM O CONDOMÍNIO

17. Quais equipamentos do condomínio você utiliza? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Parquinho
- ☐ Piscina
- ☐ Salão de festas
- ☐ Churrasqueira
- ☐ Não utilizo
- ☐ Outro: _____

18. Com que frequência você utiliza dos equipamentos do condomínio? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Diariamente
- ☐ Semanalmente
- ☐ Mensalmente
- ☐ Duas vezes no ano
- ☐ Não utilizo

19. Porque escolheu morar neste empreendimento? *

20. Você se sente seguro dentro do condomínio? De 0 a 10, qual o quanto você se sente seguro? Sendo 0 inseguro e 10 muito seguro. *

Marcar apenas uma oval.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Inseguro	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Muito seguro

IV - RELAÇÃO COM O ENTORNO

21. Você utiliza o comércio, serviços e/ou equipamentos públicos existentes no seu bairro? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Sim
☐ Não

22. Você precisa se deslocar com frequência para utilizar comércios, serviços e/ou equipamentos públicos em outros bairros e regiões do estado? De 0 a 10, com que frequência você se desloca? Sendo 0, raramente e 10, frequentemente. *

Marcar apenas uma oval.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Raramente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Frequentemente

23. Em relação a questão anterior, justifique o nível marcado. *

Este conteúdo não foi criado nem aprovado pelo Google.

Google Formulários